



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»

115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

ОТЧЕТ №0043-02/2018

***об оценке справедливой 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».***



Дата оценки 01 марта 2018 г.

Дата составления отчета 01 марта 2018 г.

***Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Солнечный город»***

**г. Москва
2018 г.**

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	31
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	40
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	45
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	46
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	46
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	48
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	49
9.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	49
9.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.	50
9.3.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	54
9.3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	55
9.3.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	59
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	62
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	62
10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	62
10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	64

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	65
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	67

Уважаемый Игорь Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №3 от 13 февраля 2018 г. к Договору №1789 от 28 ноября 2017 г. на оказание услуг по оценке справедливой 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 стоимости №0043-02/2018 от 01 марта 2018 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.

Оценка произведена 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; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и Правилами СРО «СВОД», 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 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, 01 марта 2018 г., округленно, составила (НДС не облагается)¹:

27 188 000 (Двадцать семь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч) рублей

в том числе:

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

26 453 924 (Двадцать шесть миллионов четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

734 076 (Семьсот тридцать четыре тысячи семьдесят шесть) 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 стоимости оцениваемого имущества.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

1.5 Вид стоимости

Справедливая.

1.6. Дата оценки

01 марта 2018 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 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 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 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 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 «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» (ООО "УК " Джи Пи Ай "Д.У. ЗПИФ недвижимости «Солнечный город»)
Адрес места нахождения	127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, помещение III
Основной государственный регистрационный номер	1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 Расчетный счет: 40701810001010053349 Наименование банка: АО КБ "ИНТЕРПРОМБАНК", г. Москва, Корр. счет: 30101810800000000126 БИК 044525126

4.2. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	<u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> 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). Членство в СРО – Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») (регистрационный № 785). Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1285716455 период страхования с 27.10.2017 г. по 26.10.2018 г.)
---	--

	Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-926-49-63. Стаж работы в оценочной деятельности - 15 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 №922/1329655158 от 02.02.2018 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2018 г. по 19.02.2019 г.; 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 №3 от 13 февраля 2018 г. к Договору №1789 от 28 ноября 2017 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	27 187 843	1,00	27 187 843
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			27 187 843

Источник информации: расчеты оценщика

5.4. Итоговая величина справедливой стоимости, руб., округленно, (НДС не облагается)**27 188 000 (Двадцать семь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч) рублей**

в том числе:

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

26 453 924 (Двадцать шесть миллионов четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

734 076 (Семьсот тридцать четыре тысячи семьдесят шесть) 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 13 февраля 2018 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.

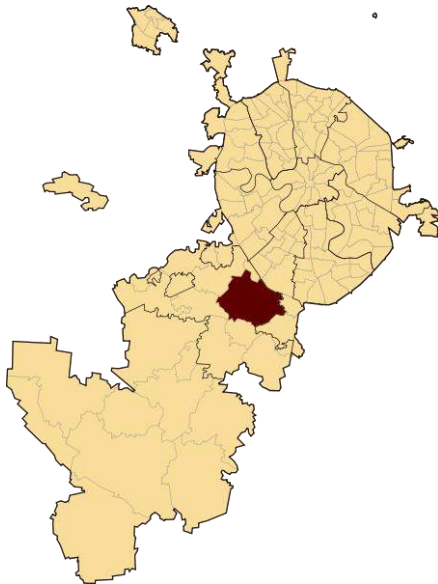
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

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

Ленинский район — 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.

Поселение Сосенское — 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.

Транспорт: Удобнее всего до поселка «Дубровка» добираться на автомобиле, но для пешеходов есть возможность пользоваться наземным транспортом. Рядом с поселком находится автобусная остановка. Регулярно ходит пассажирский транспорт до Москвы и метро «Теплый стан».

Природа: Калужское шоссе – одно из самых незагрязненных направлений Подмосковья. Нет никаких вредных и промышленных производств. В окрестностях множество домов отдыха баз санаторно-курортного отдыха. На Калужском шоссе располагается база отдыха при Правительстве РФ.

По Калужскому шоссе движется в основном легковой транспорт, большегрузное движение очень невелико. На всем протяжении дороги множество полноценных лесов. Имеются реки и несколько крупных водоемов.

Рисунок 1. Схема Ж/к Дубровка



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

Концепция застройки: Поселок "Дубровка" при строительстве ориентировался на клиентов бизнес класса. Сейчас – это мультиформатный проект и по развитой социально-бытовой инфраструктуре напоминает городское поселение. Активно развивается строительство многоквартирных домов. В поселке все удобно, все «под рукой». При проектировании поселка «Дубровка» большое внимание уделялось удобству, качеству и эстетической привлекательности для будущих жителей. В отделке домов применялись современные, натуральные материалы – кирпич, французская штукатурка, дерево. Построена современная въездная группа.

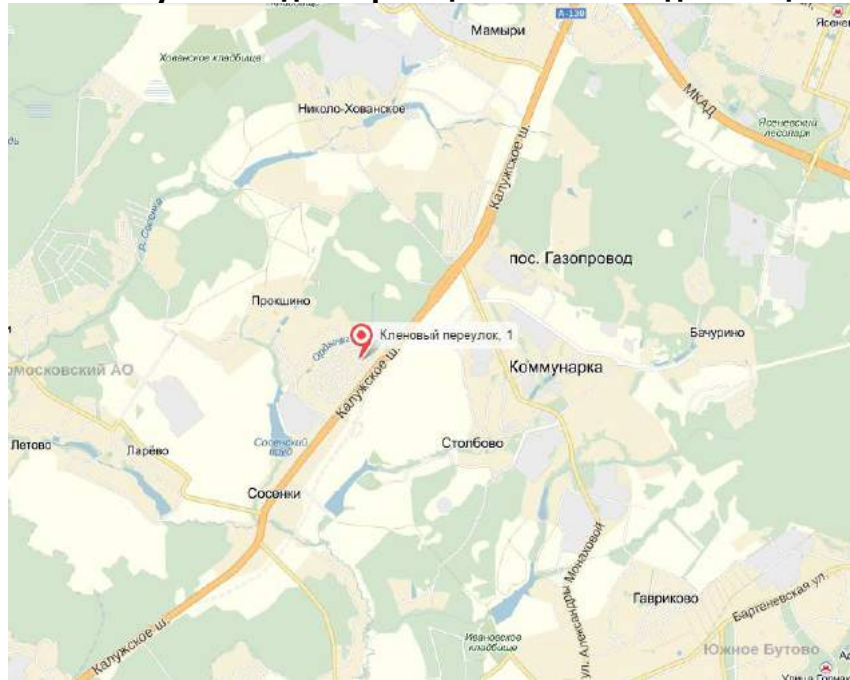
В поселке выложены широкие асфальтовые дороги, тротуары. Здания стоят друг от друга на расстоянии 50 метров. Оборудовано уличное освещение, электрокабели прокладывались подземным путем. Много земли отведено под территории общего пользования. Зоны отдыха, детские площадки, парк для отдыха. Территория поселка

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»

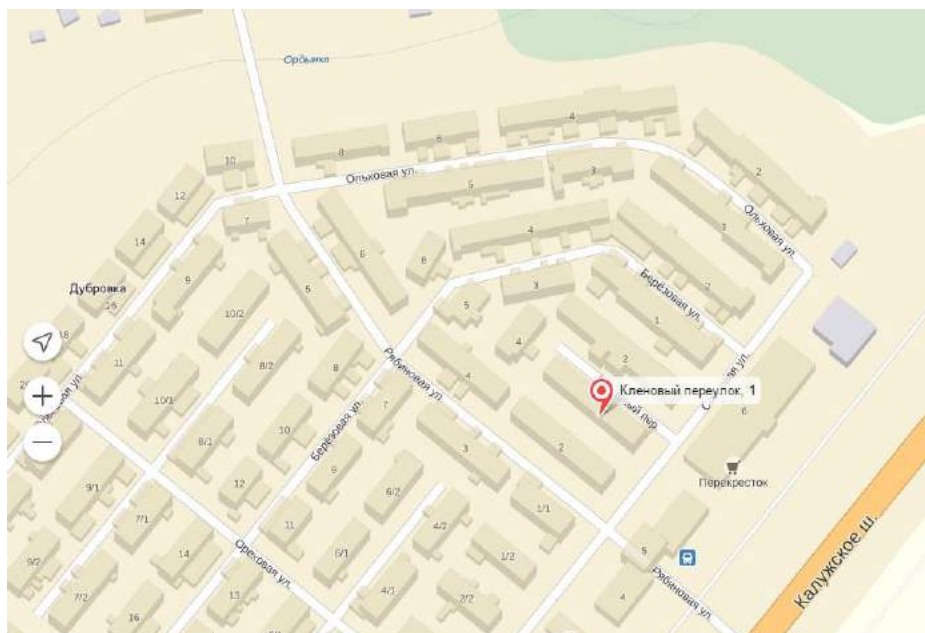
Рисунок 2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта



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

Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости²

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятилетия доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

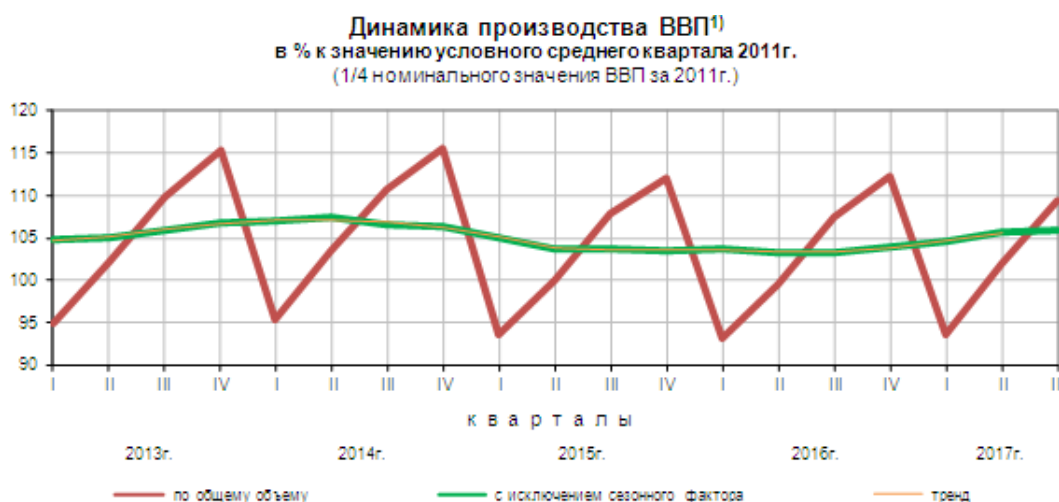
Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭС (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркменистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября 2017 года решено проводить взаимные расчёты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

² По данным из открытого источника: <https://statrict.ru/arkhiv-analizov>

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

ВВП в III квартале 2017 года вырос на 3,9% к III кварталу 2016 года. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8%.

Таблица 9. Динамика ВВП



¹⁾ Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы

Источник информации: по данным специализированного источника «СтатРиелт».

Промышленное производство в январе – ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем 2016 года составил 101,2%.

Таблица 10. Индекс промышленного производства



Источник информации: по данным специализированного источника «СтатРиелт».

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, автомобилей грузовых и легковых, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных

средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,8%), розничной и оптовой торговли (+1,0-2,8%), гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0-2,4%) показывает начало восстановления спроса.

В строительстве

Объём СМР в сопоставимых ценах в январе-ноябре 2017г. составил 6,458 трлн. рублей (98,1% к январю-ноябрю 2016 г.).

Инфляция по итогам декабря 2017 г. к декабрю 2016 г. снизилась до 2,5%.

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – ноябрь 2017г. повысилась на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Средства организаций, банковские депозиты (вклады) и другие привлеченные средства (в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах) на 01.12.2017 г. составили: **организаций** – 52,5 трлн.руб. (+2,9%), **населения** - 25,1 трлн. руб. (+5,4%),

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте на 01.12.2017 год: организациям и предпринимателям - 32,7 трлн. руб. (+8,3% по сравнению с 01.12.2016г.), физическим лицам - 8,2 трлн. руб. (+28,1%), из них ипотечных жилищных кредитов – 1,73 трлн. руб. (+34%) по средневзвешенной ставке 10,8% годовых (-14,5%).

Просроченная задолженность на 01.12.2017г. по сравнению с 01.12.2016г. по юридическим лицам и предпринимателям с 6,1% в 2016г. снизилась до 5,5%, по физическим лицам соответственно с 13,7% до 10,7%. Сохраняющееся превышение нормативов просроченной задолженности объясняет высокую ключевую ставку.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.12.2017г., составляет 7,75% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 05.01.2018 составили 432,6 млрд долл. США (+14,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей: Новое качество жизни – 3144,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1919,2 млрд. руб., эффективное государство – 1529,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 777,8 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на

внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при

общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного

проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменяют облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Социально-экономическое положение в Московской области

В январе-ноябре 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 393134,2 миллиона рублей (2365 организаций получили прибыль в размере 475377,1 миллиона рублей и 750 организаций имели убыток на сумму 82242,9 миллиона рублей)

Таблица 11. Социально-экономическое положение в Московской области

	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. рублей	В % к январю-ноябрю 2016 года	Число прибыльных организаций, единиц
строительство	8903,8	86,4	167
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	109451,6	93,6	514
транспортировка и хранение	26708,2	113,4	131
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1984,6	117,7.	35
деятельность в области информации и связи	-2298,7	-	30
деятельность финансовая и страховая	10404,8	71,0	11
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11291,2	27,9	202
деятельность профессиональная, научная и техническая	27198,1	92,9	136
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2891,8	127,1	56
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	61,8	в 2,6 р.	... ¹
образование	77,2	15,0	83
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12,8	-	29

деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	658,6	68,6	15
предоставление прочих видов услуг	93,8	в 2,5 р.	21

Источник информации: по данным Мособлстат.

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 на 4 квартал 2017 г.³

Основные показатели рынка

В 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости действовали следующие тенденции:

- Снижение объема предложения элитных лотов за год на первичном рынке на 14% несмотря выход на рынок нового поселка в начале 2017 г. и лотов в действующих поселках.

- Среди нового элитного предложения на рынке – старт продаж нового поселка «Art Eco» и новых очередей: участков в КП «Успенский Лес» на 1-м Успенском шоссе, пула лотов в поселке «Раздоры-2».

- Завершились первичные продажи в КП «Гринфилд».

- Элитные поселки стимулировали продажи за счет специальных предложений и новогодних акций, в результате которых средние удельные цены на коттеджи и сблокированные лоты за период снизились до 8-10%.

- В классе Premium значительное снижение цен на коттеджи наблюдалось за счет изменения в ценовой политике некоторых поселков.

- Для некоторых лотов в валюте цены в период акций фиксируются в рублях и могут быть в 2 раза ниже цены экспонирования. Спрос Объем сделок на рынке элитной недвижимости за 2017 г. составил 295 сделки, что на 24% меньше, чем было приобретено в 2016 г.

- Домовладений было приобретено в 1,8 раза меньше, чем в 2016 г.: суммарная площадь купленных лотов составила 54,3 тыс. кв. м; суммарно УБП было приобретено на 20% меньше, чем в 2016 г. – 4,2 тыс. сот. против 5,3 тыс. сот.

- За последние годы портрет покупателя изменился в сторону значительного снижения возраста.

- Наиболее популярным поселком 2017 г. является «Ренессанс Парк» компании Villagio Estate, на который пришлось 34% сделок (за счет продаж малогабаритных участков).

- Сохранение низкого бюджета сделок во всех классах загородной недвижимости: доля сделок до \$1 млн. составила 73% сделок, в рублях доля купленных лотов бюджетом до 50 млн. руб. составила 62%.

- Увеличение доли сделок бюджетом более 100 млн. руб. до 8% по итогам года за счет продаж в поселках класса de luxe.

- Девелоперы предоставляли дисконт на наименее ликвидные лоты, средний дисконт составлял до 5- 15%. Скидки не предоставлялись на лоты, цены на которые ранее были установлены с учетом акций.

³ http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_zagorodnyy_rynok_4kv.2017.pdf

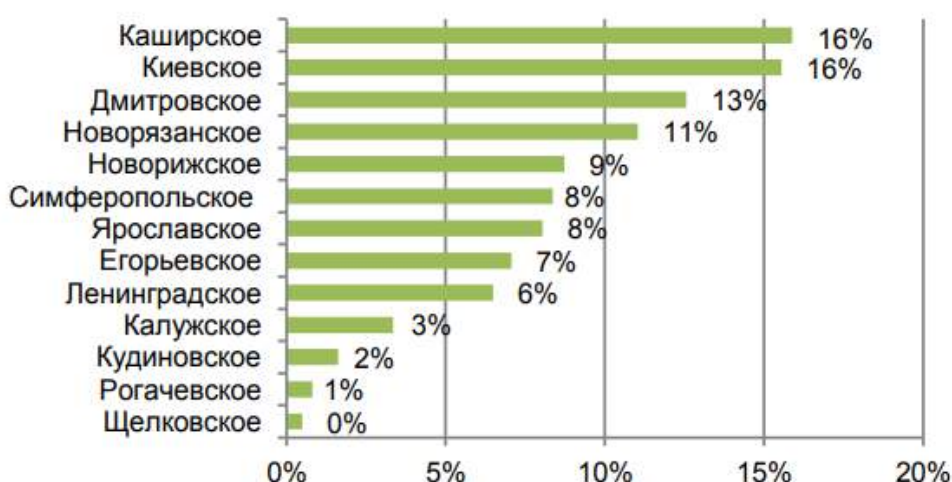
Новое предложение

В 2017 г. наблюдалась низкая девелоперская активность на загородном рынке, а суммарное количество новых поселков и очередей за год составило 45, что на 27% ниже результата 2016 г. Наибольшая активность наблюдалась в летний период, а также в октябре за счет продления теплой погоды. Так, за 3-й и 4-й кварталы суммарно были выведено более половины годового выхода объектов – 27 новых поселков и очередей. В целом за 2017 г. количество вышедших лотов составило 6 028, что на 18% меньше количества лотов, вышедших на продажу в 2016 г. За 4-й квартал вышло минимальное квартальное количество поселков в 2017 г. – всего 6 новых поселков на 875 лотов, что в 2 раза ниже результата 3-го квартала 2017 г. Большинство объектов стартовали в октябре. В течение 4-го квартала продажи стартовали в основном в поселках эконом-класса (94% лотов). Среди поселков бизнес-класса вышел 1 поселок – КП «Былово Парк» в 28 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Среди поселков элитного класса в течение рассматриваемого периода новых проектов не выходило, вышел только небольшой объем лотов в поселке «Раздоры-2» и выведены отдельные лоты в других элитных поселках. Лидером в структуре нового предложения по типу в 4-м квартале оставались УБП – 94%, доля которых за квартал увеличилась на 16 п.п. Доля нового предложения сблокированного жилья (дуплексов) составила 6%, а нового предложения с коттеджами за квартал не выходило. В целом за 2017 г. в новом предложении более 67% лотов являются участками без подряда, 19% - сблокированными лотами и лишь 14% - коттеджами или участками с подрядом.

Основной объем нового предложения во 4-м квартале 2017 г. был сосредоточен в дальнем Подмосковье (в радиусе 50-80 км от МКАД), что составило 40% от общего предложения новых лотов - УБП. В ближней зоне до 30 км от МКАД сосредоточено 34% лотов. В зоне 30-50 км сосредоточено 26% лотов. В целом за 2017 г. наибольшее количество лотов вышло в зоне до 30 км от МКАД – 52%.

Лидером по направлению в структуре нового предложения 4-го квартала и в 2017 г. в целом является Каширское шоссе (48% в 4-м квартале) за счет выхода поселков с участками «Балакирево» и «Южный мыс-2». Также максимальный объем предложения за 4-й квартал вышел на Новорязанском шоссе (41%), где вышли поселки «Милашкино» и «Малина Парк».

Таблица 12. Структура нового предложения по направлениям, количество лотов

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood.

Предложение на первичном элитном загородном рынке.

За 2017 г. на рынке элитной загородной недвижимости вышел 1 новый коттеджный поселок класса премиум – ArtEco, а также 2-я очередь лесных участков в поселке «Успенский Лес» на 1-м Успенском ш. За 4-й квартал 2017 г. на рынке элитной загородной недвижимости не выходили новые поселки, в конце года вышел лишь новый пул лотов в КП «Раздоры-2». В целом на рынке наблюдается дефицит новых проектов и устаревание лотов с большим сроком экспозиции, что сказывается на дальнейшем снижении цен для стимулирования спроса. По итогам 2017 г., совокупный объем предложения загородного элитного рынка составил 974 лота в 37 поселках, что на 14% меньше аналогичного показателя по итогам 2016 г.

Таблица 13. Средняя площадь лотов на рынке элитной загородной недвижимости по типам и классам

Средняя площадь лотов на рынке элитной загородной недвижимости по типам и классам

Тип	Класс de luxe	Класс premium
Коттедж	762 кв. м	757 кв. м
УБП	36,9 соток	24,7 сотки
Сблокированное жилье	368 кв. м	450 кв. м

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood.

Предложение лотов на рынке элитных поселков практически равномерно распределено по классам, небольшой перевес в сторону premium. В классе premium – 26 поселков, в de luxe – 11 поселков. Наибольший объем элитного первичного предложения загородного рынка представлен УБП (49%), причем наиболее востребованными являются лесные и прилесные участки, доля которых снизилась, и коттеджами (42%). Распределение лотов по классам сохраняется:

лидером по типу предложения в классе de luxe остаются УБП, доля которых снизилась до 67%. На втором месте – коттеджи, а их доля возросла до 30%. Количество лотов заблокированного жилья незначительно снизилась – доля в общем объеме составляет 3%. В классе premium лидер по типу предложения – коттеджи (56%). Доля УБП в данном классе сохраняется на уровне 30%, а доля заблокированного жилья составляет 14%.

Лидером по направлению в классе de luxe сохраняется Новорижское шоссе, где сосредоточено 62% предложения. Доля Рублево-Успенское шоссе (РУШ) занимает второе место по объему предложения лотов класса de luxe в 4-м квартале возросла до 28%. На Минском шоссе доля сохраняется на уровне 7%, а наименьший объем предложения сохраняется на Осташковском шоссе – 3%. Лидером предложения по направлению в классе premium также остается Новорижское шоссе, доля которого составляет 46%. Второе место занимает Рублево-Успенское шоссе (РУШ) – 40%. Наименьший объем предложения класса premium сохраняется на Минском шоссе (1%). В классе de luxe по итогам 4-го квартала 2017 г. средняя площадь коттеджа снизилась на 5% по сравнению с итогами 3-го квартала 2017 г. – до 762 кв.м. При этом средняя площадь участка без подряда за период увеличилась на 1% – до 36,9 соток.

Средняя площадь коттеджей в классе premium за 4-й квартал 2017 г. увеличилась на 3,5% до 757 кв. м; средняя площадь участка увеличилась на 3%, составив 24,7 соток. Предложение заблокированного жилья в поселках класса de luxe ограничено, а показатель средней площади лота сохраняется на уровне ниже, чем в классе premium. За 4-й квартал 2017 г. средняя площадь лотов заблокированного жилья в классе de luxe снизилась на 3% до 368 кв. м. А средняя площадь заблокированного лота в классе premium увеличилась на 2,5% до 450 кв. м.

Ценовая ситуация

В целом за 2017 г. наблюдалось снижение цен на лоты загородного рынка. В 4-м квартале 2017 г. наблюдалась разнонаправленная динамика в зависимости от типа и класса. За квартал в классе de luxe наблюдалось снижение средних удельных цен на заблокированное жилье, а в классе premium снижение средних цен по всем типам лотов за счет действия новогодних акций и снижения цен в КП «Березки». По итогам 2017 г. средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе de luxe составила \$4 421 (257,3 тыс. руб.). Стоимость, как в рублях, так и в долларах, за квартал увеличилась на 2- 3%, снижение за год в рублях составило 8%. Средняя стоимость за 1 кв. м для лотов «под ключ» (за счет действия новогодних акций) снизилась до \$ 8,2 тыс. за кв. м.

В классе premium средняя удельная стоимость коттеджа за квартал снизилась на 13% в долларах, в рублях на 10%, составив в долларах – \$2 528, в рублях – 150,8 тыс. руб. за кв. м. Средняя цена на лоты «под ключ» в данном классе составляет \$3,6 тыс. за кв.м. Цены на заблокированное жилье в долларах и в рублях за квартал снизились на 6-8%. Наибольшее снижение за квартал в классе premium произошло в сегменте заблокированного жилья, а также в сегменте УБП средние удельные цены на участки без обязательного подряда снизились как в долларах, так и в рублях на 7-8%.

Большинство лотов экспонируется по рублевым ценам: по итогам 4-го квартала 2017 г. 60% предложения элитного загородного рынка номинировано в рублях, при этом за квартал доля предложения в рублях снизилась на 2 п.п. Среди предложений, номинированных в рублях, 77% приходится на лоты в поселках класса premium.

Таблица 14. Ценовая ситуация

Средняя стоимость лотов в классе de luxe, изменение за 1 кв., декабрь 2017 г.

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к сен.17	За объект	Изм. к сен.17
Коттедж	\$ 4 421	+2 %	\$ 3,56 млн.	-5 %
	257 260 руб.	+3 %	206,5 млн. руб.	-3 %
Участки без подряда	\$ 51 538	+1%	\$ 2,15 млн.	+2%
	2 989 375 руб.	+1%	126,2 млн. руб.	+4%
Таунхаусы и дуплексы	\$ 3 248	-8%	\$ 1,16 млн.	-10%
	190 300 руб.	-6%	68,2 млн. руб.	-8%

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

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к сен.17	За объект	Изм. к сен.17
Коттедж	\$ 2 528	-13%	\$ 1,9 млн.	-14%
	150 778 руб.	-10%	109,1 млн. руб.	-14%
Участки без подряда	\$ 19 921	-8%	\$ 0,49 млн.	-4%
	1 167 170 руб.	-7%	28,5 млн. руб.	-3%
Таунхаусы и дуплексы	\$ 2 496	-7%	\$ 1,1 млн.	-5%
	146 210 руб.	-6%	64,4 млн. руб.	-4%

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

В декабре действовали новогодние акции и скидки во многих поселках. Среди новостей:

- Стоимость участков в КП «Новое Николино» была снижена на 8-10%.
- Снижение стоимости лотов в КП «Березки» в среднем на 29%.
- В поселке «Азарово» действовала акция на таунхаус 2/1. В результате акции цена была снижена более чем на 50%.

Спрос

В 2017 г. совокупный объем поглощения лотов на первичном рынке элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 295 лотов, что на 27% меньше, чем было приобретено в 2016 г. При этом в 4-м квартале 2017 г. было поглощено 73 лота, что сопоставимо с результатами 1-го и 3-го кварталов 2017 г., в которые было приобретено по 72 лота. Большее количество сделок сохраняется в классе de luxe – 59%, на premium пришелся 41%. В общем объеме поглощения на элитном рынке 58% спроса приходилось на участки без подряда за счет сохраняющегося значительного спроса на них в классе de luxe. Доля коттеджей в спросе к концу года возросла до 28%, а доля элитного

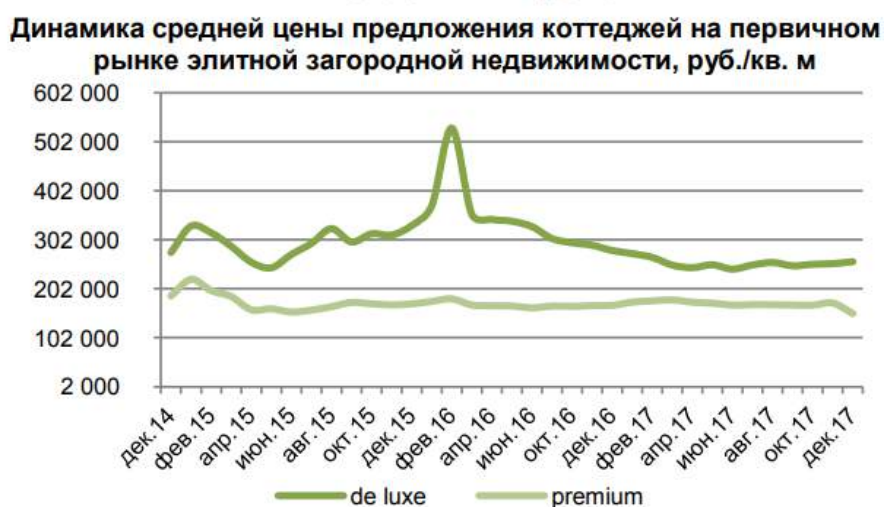
сблокированного жилья составила 15%. В разрезе классов: основной спрос на первичном рынке в классе de luxe в целом в 2017 г. был ориентирован на участки без подряда, доля которых возросла до 69% за счет продажи лотов в поселках Villagio Estate, а также в КП Agalarov Estate.

Доля коттеджей в поглощении составила 23%. В классе premium спросом покупателей также продолжали пользоваться участки, а доля сделок по итогам года снизилась до 43% с 47% по итогам 1-го полугодия. Доля проданных за год коттеджей наоборот увеличилась до с 30% на середину года до 35%. Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором реализовано 83% и 52% лотов классов de luxe и premium соответственно. Рублево-Успенское шоссе занимает 2-е место за счет реализации 21% лотов класса premium.

В классе de luxe второе место заняло Минское шоссе, доля которого составила 11% лотов. География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется: в 2017 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 48% сделок в целом по элитному рынку. В классе de luxe на зону 11-20 км от МКАД пришелся 71% сделок, а в классе premium – 15%. Наиболее высоким спросом в классе premium пользуется зона 21-30 км от МКАД, доля которой составила 63%, (в основном за счет продаж в КП «Парк Авеню», «Пестово», «Успенский Лес» на 1-м Успенском ш.).

Распределение сделок по бюджету покупки в сегменте элитной загородной недвижимости за 2-е полугодие 2017 г. изменилось в пользу увеличения бюджета: доля купленных лотов стоимостью до \$1 млн. снизилась с 79% до 73% по итогам года; в рублях доля лотов с бюджетом до 50 млн. руб. снизилась с 68% до 62%. Стоит отметить, что по сравнению с результатом 2016 г. доля низких бюджетов в структуре сделок увеличилась. Среди позитивных тенденций: в классе de luxe к концу 2017 года возросла доля сделок бюджетом более 100 млн. руб. до 14% (против 10% в 2016 г.).

Таблица 15. Динамика средней цены предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости, руб./кв. м



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

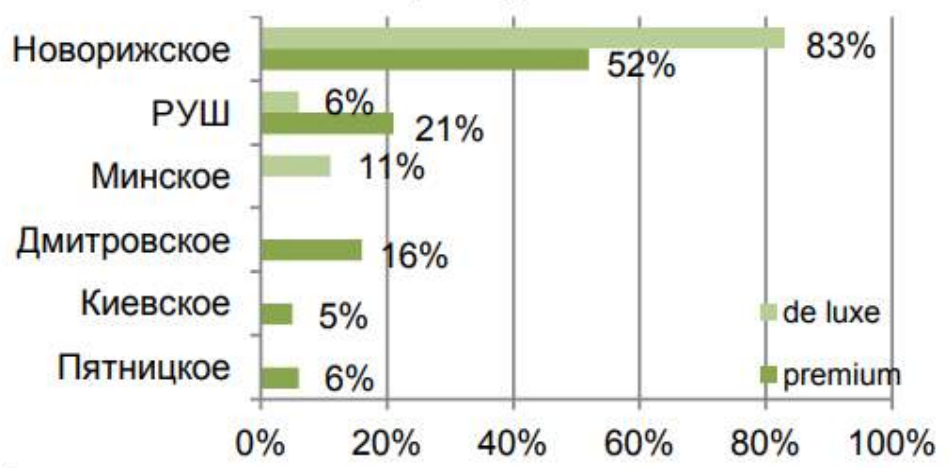
«Миллениум Парк». В классе premium - «Парк Авеню» «Успенский Лес - 2» и «Пестово», доля каждого составляет более 8% спроса по классу.

Спрос

В 2017 г. совокупный объем поглощения лотов на первичном рынке элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 295 лотов, что на 27% меньше, чем было приобретено в 2016 г. При этом в 4-м квартале 2017 г. было поглощено 73 лота, что сопоставимо с результатами 1-го и 3-го кварталов 2017 г., в которые было приобретено по 72 лота.

Таблица 16. Рейтинг основных направлений по уровню спроса на элитную загородную недвижимость по классам в 2017 г., % сделок

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



Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

Большее количество сделок сохраняется в классе de luxe – 59%, на premium пришелся 41%. В общем объеме поглощения на элитном рынке 58% спроса приходилось на участки без подряда за счет сохраняющегося значительного спроса на них в классе de luxe. Доля коттеджей в спросе к концу года возросла до 28%, а доля элитного сблокированного жилья составила 15%. В разрезе классов: основной спрос на первичном рынке в классе de luxe в целом в 2017 г. был ориентирован на участки без подряда, доля которых возросла до 69% за счет продажи лотов в поселках Villagio Estate, а также в КП Agalarov Estate. Доля коттеджей в поглощении составила 23%. В классе premium спросом покупателей также продолжали пользоваться участки, а доля сделок по итогам года снизилась до 43% с 47% по итогам 1-го полугодия.

Доля проданных за год коттеджей наоборот увеличилась до с 30% на середину года до 35%. Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором реализовано 83% и 52% лотов классов de luxe и premium соответственно. Рублево-Успенское шоссе занимает 2-е место за счет реализации 21% лотов класса premium. В классе de luxe второе место заняло Минское шоссе, доля которого составила 11% лотов.

География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется: в 2017 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 48% сделок в целом по элитному рынку. В классе de luxe на зону 11-20 км от МКАД пришелся 71% сделок, а в классе premium – 15%. Наиболее высоким спросом в классе premium пользуется зона 21-30 км от МКАД, доля которой составила 63%, (в основном за счет продаж в КП «Парк Авеню», «Пестово», «Успенский Лес» на 1-м Успенском ш.).

Распределение сделок по бюджету покупки в сегменте элитной загородной недвижимости за 2-е полугодие 2017 г. изменилось в пользу увеличения бюджета: доля купленных лотов стоимостью до \$1 млн. снизилась с 79% до 73% по итогам года; в рублях доля лотов с бюджетом до 50 млн. руб. снизилась с 68% до 62%.

Стоит отметить, что по сравнению с результатом 2016 г. доля низких бюджетов в структуре сделок увеличилась. Среди позитивных тенденций: в классе de luxe к концу 2017 года возросла доля сделок бюджетом более 100 млн. руб. до 14% (против 10% в 2016 г.).

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

Таблица 17. 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, нп. Деревня Сосенки ж/к Дубровка, ул Рябиновая	155,00	170,00	19 500 000	125 806	таунхаус в 5 км от МКАД по Калужскому шоссе в новой Москве, охраняемом поселке Дубровка (д. Сосенки). Отделка в таунхаусе выполнена из дорогих высококачественных материалов. Парадный подход выложен качественной брусчаткой и оборудован навесом на два автомобиля, таунхаус меблирован на 1 этаже: прихожая комната, кухня, гостиный зал, санузел, бойлерная (установлен газовый котел, бойлер), по всему этажу подогреваемые водяные полы. Второй этаж: 2 жилых комнаты, ванная, санузел. Третий этаж: одна комната, санузел. Всего в доме 3 жилых комнаты. На третьем этаже имеется изолированная комната для хранения вещей. Все коммуникации центральные. Фасад дома облицован искусственным камнем. Территория полностью обустроена для комфортной жизни. Маршрутное такси до метро Теплый Стан. Инфраструктура поселка: детские площадки, частный детский сад, частная школа, спортивные площадки, зоопарк, два красивых озера, супер маркет Перекресток-24 и еще сеть различных магазинов, химчистка, СМП банк, салон красоты, фитнес центр, 3-и ресторана, въезд в поселок по пропускам. Собственность более 3-х лет.	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_155_m_na_uchastke_1.7_sot.971090537

2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	210,00	200,00	19 000 000	90 476	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, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	200,00	18 000 000	116 129	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; 3уровень: 2 спальни со своими с/у, ванная отделена от с/у, две гардеробные, лестница на 4 уровень(под мансардной крышей); 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	https://www.cian.ru/sale/suburban/1758827/

5	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	200,00	18 000 000	116 129	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); 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	https://www.cian.ru/sale/suburban/1758827/
6	Москва, нп. Деревня Сосенки ж/к Дубровка, ул Рябиновая	155,00	170,00	19 500 000	125 806	таунхаус в 5 км от МКАД по Калужскому шоссе в новой Москве, охраняемом поселке Дубровка (д. Сосенки). Отделка в таунхаусе выполнена из дорогих высококачественных материалов. Парадный подход выложен качественной брусчаткой и оборудован навесом на два автомобиля, таунхаус меблирован на 1 этаже: прихожая комната, кухня, гостинный зал, санузел, бойлерная (установлен газовый котел, бойлер), по всему этажу подогреваемые водяные полы. Второй этаж: 2 жилых комнаты,	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_155_m_na_uchastke_1.7_sot._971090537

					ванная, санузел. Третий этаж: одна комната, санузел. Всего в доме 3 жилых комнаты. На третьем этаже имеется изолированная комната для хранения вещей. Все коммуникации центральные. Фасад дома облицован искусственным камнем. Территория полностью обустроена для комфортной жизни. Маршрутное такси до метро Теплый Стан. Инфраструктура поселка: детские площадки, частный детский сад, частная школа, спортивные площадки, зоопарк, два красивых озера, супер маркет Перекресток-24 и еще сеть различных магазинов, химчистка, СМП банк, салон красоты, фитнес центр, 3-и ресторана, въезд в поселок по пропускам. Собственность более 3-х лет.	
--	--	--	--	--	---	--

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

Таблица 18. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
	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
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое
Местоположение	Населенный пункт	Казань/Иное
	Ближайшее окружение	Жилая зона /Иное
	Расположение относительно леса, водоема	На удалении/ в непосредственной близости
	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
	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
	Ландшафтный дизайн земельного участка	Есть/нет
	Коммуникации	Подключены/ не подключены
	Потребность в ремонте	Без ремонта/косметический/экономичный/комфортный/элитный

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- Инфляция по итогам декабря 2017 г. к декабрю 2016 г. снизилась до 2,5%; Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.12.2017г., составляет 7,75% годовых;
- В целом за 2017 г. наблюдалось снижение цен на лоты загородного рынка. В 4-м квартале 2017 г. наблюдалась разнонаправленная динамика в зависимости от типа и класса; В целом за 2017 г. в новом предложении более 67% лотов являются участками без подряда, 19% - заблокированными лотами и лишь 14% - коттеджами или участками с подрядом;
- География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется: в 2017 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 48% сделок в целом по элитному рынку. В классе de luxe на зону 11-20 км от МКАД пришелся 71% сделок, а в классе premium – 15%. Наиболее высоким спросом в классе premium пользуется зона 21-30 км от МКАД, доля которой составила 63%, (в основном за счет продаж в КП «Парк Авеню», «Пестово», «Успенский Лес» на 1-м Успенском ш.);

- Диапазон цен предложений на таунхаусы с земельным участком, сопоставимых с объектом оценки, находится от 90 476 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:

Заключение 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, является 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 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 19. 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, нп. Деревня Сосенки ж/к Дубровка, ул Рябиновая	155,00	170,00	19 500 000	125 806	таунхаус в 5 км от МКАД по Калужскому шоссе в новой Москве, охраняемом поселке Дубровка (д. Сосенки). Отделка в таунхаусе выполнена из дорогих высококачественных материалов. Парадный подход выложен качественной брусчаткой и оборудован навесом на два автомобиля, таунхаус меблирован на 1 этаже: прихожая комната, кухня, гостинный зал, санузел, бойлерная (установлен газовый котел, бойлер), по всему этажу подогреваемые водяные полы. Второй этаж: 2 жилых комнаты, ванная, санузел. Третий этаж: одна комната, санузел. Всего в доме 3 жилых комнаты. На третьем этаже имеется изолированная комната для хранения вещей. Все коммуникации центральные. Фасад дома облицован искусственным камнем. Территория полностью обустроена для комфортной жизни. Маршрутное такси до метро Теплый Стан. Инфраструктура поселка: детские площадки, частный детский сад, частная школа, спортивные площадки, зоопарк, два красивых озера, супер маркет Перекресток-24 и еще сеть различных магазинов, химчистка, СМП банк, салон красоты, фитнес центр, 3-и ресторана, въезд в поселок по пропускам. Собственность более 3-х лет.	https://www.avito.ru/moskva/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_155_m_na_uchastke_1.7_sot.971090537

2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	210,00	200,00	19 000 000	90 476	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 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 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	https://www.cian.ru/sale/suburban/150438433/

						не прописан). Свободная продажа. Быстрый выход на сделку. Перепланировок нет. Ипотека рассматривается. Просмотр по согласованию.	
4	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	155,00	200,00	18 000 000	116 129	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; 3уровень: 2 спальни со своими с/у, ванная отделена от с/у, две гардеробные, лестница на 4 уровень(под мансардной крышей); 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	https://www.cian.ru/sale/suburban/1758827/

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 специализированному portalу «СтатРиелт», скидка на торг (уторговывание) для индивидуального жилого дома площадью от 150 до 300 кв. м с земельным участком, составляют, в среднем, 10%. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 10%.

Таблица 20.Корректировка на торг.

Объект	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,91	0,96	0,94
Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,96	0,93
Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,95	0,90

Источник информации: данные специализированного портала «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.01.2018 г.

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 расположение относительно леса, водоема

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

Корректировка на общую площадь жилого дома

Корректировка на площадь вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости»⁴ 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.

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

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

Таблица 21. Корректировка на общую площадь квартиры

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь жилого дома, кв. м	297,60	155,00	210,00	155,00	155,00
Результаты расчета	0,7477	0,8300	0,7906	0,8300	0,8300
Коэффициент разницы		0,901	0,946	0,901	0,901
Корректировка, %		-9,9%	-5,4%	-9,9%	-9,9%

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на площадь вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости»⁵. 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 приведена в таблице ниже.

Таблица 22. 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
Коэффициент разницы		0,9238	0,9449	0,9160	0,9449
Корректировка, %		-7,6%	-5,5%	-8,4%	-5,5%

Источник информации: расчеты оценщика

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 23. 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

Корректировка на парковку

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

⁵ «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 186

Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние внутренней отделки определяет дальнейшие затраты потенциального покупателя. Согласно специализированному portalу «СтатРиелт», корректировка на внутреннюю отделку выглядит следующим образом:

Таблица 24. Корректировка на состояние отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на внутреннюю отделку помещений				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,74	0,84	0,79
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из КД (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,10	1,05
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,20	1,15

Источник информации: данные специализированного портала «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.01.2018 г.

У оцениваемого объекта, как и объектов-аналогов внутренняя отделка классифицируется как «улучшенная». Внесение корректировки не требуется.

9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁶

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:

⁶ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

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

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

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

9.3.5. Определение коэффициента вариации⁷

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:

⁷ Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$R_{ср}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Определение коэффициента вариации расчетов

№ объекта-аналога	$R_{n,x} K1-i$, руб	$R_{ср}$, руб.	σ , руб.	u , %
Аналог №1	94 263	91 357	16 410,98	17,96
Аналог №2	72 794			
Аналог №3	112 616			
Аналог №4	88 990			

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.

9.3.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом.**Таблица 26. Расчет справедливой 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, нп. Деревня Сосенки ж/к Дубровка, ул Рябиновая	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 3/1	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп
Цена предложения за объект, руб.		19 500 000	19 000 000	23 500 000	18 000 000
Общая площадь квартиры, кв.м	297,60	155,00	210,00	155,00	155,00
Цена 1 кв.м./руб.		125 806	90 476	151 613	116 129
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена руб.		113 225	81 428	136 452	104 516
Расположение относительно леса, водоема	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		113 225	81 428	136 452	104 516
Общая площадь жилого дома, кв. м	297,60	155,0	210,0	155,0	155,0
Корректировка на площадь жилого дома, %		-9,9%	-5,4%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная цена руб.		102 016	77 031	122 943	94 169
Общая площадь земельного участка, кв. м	300,00	170,00	200,00	160,00	200,00

Корректировка на площадь земельного участка, %		-7,6%	-5,5%	-8,4%	-5,5%
Скорректированная цена руб.		94 263	72 794	112 616	88 990
Ландшафтный дизайн участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на ландшафтный дизайн участка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		94 263	72 794	112 616	88 990
Наличие парковки у дома	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки у дома %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		94 263	72 794	112 616	88 990
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.		94 263	72 794	112 616	88 990
Состояние внутренней отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние внутренней отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		94 263	72 794	112 616	88 990
Коэффициент вариации, %		17,96			
Абсолютная величина		17,50%	10,90%	18,30%	15,40%

валовой корректировки					
Вес аналога %		0,7182	0,8245	0,7053	0,7520
Весовой коэффициент аналога %		0,2394	0,2748	0,2351	0,2507
Скорректированная цена, руб.		22 567	20 004	26 476	22 310
Справедливая 1 кв. м. объекта оценки руб.	91 357				
Справедливая стоимость объекта оценки руб.	27 187 843				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, 01 марта 2018 г., составляет:

27 187 843 (Двадцать семь миллионов сто восемьдесят семь тысяч восемьсот сорок три) рубля.

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 27. 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	27 187 843	1,00	27 187 843
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая стоимость, руб.			27 187 843

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 недвижимости⁸, 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 стоимости земельного участка и жилого дома в отдельности приведен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Справедливая стоимость земельного участка с расположенным на нем жилым домом, руб. (округленно)	27 188 000
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	0,027
Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 300 кв.м, руб.	734 076

⁸ <http://www.smartsib.ru/files/land-09.02.2017.pdf>

Показатель	Значение
Справедливая стоимость квартиры в заблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м, руб.	26 453 924

Источник информации: расчеты оценщика

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №3 от 13 февраля 2018 г. к Договору №1789 от 28 ноября 2017 г., заключенного между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке справедливой 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 стоимости объекта оценки на дату оценки, 01 марта 2018 г., округленно, составила (НДС не облагается)⁹:

27 188 000 (Двадцать семь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч) рублей

в том числе:

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

26 453 924 (Двадцать шесть миллионов четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

734 076 (Семьсот тридцать четыре тысячи семьдесят шесть) рублей

Оценщик I категории

 (Клинова Н.Д.)

⁹ 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 оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.;
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.;
16. Специализированный портал «СтатРиелт».

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹⁰

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹¹

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 оценки¹²

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.

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

¹¹ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹² 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 № 3
от «13» февраля 2018 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Оценке подлежат 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: справедливая

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

7) Цель оценки: Оценка 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 марта 2018 г.

12) Срок проведения оценки: с 13 февраля 2018 г. по 01 марта 2018 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

Генеральный директор
/Конюхов И.В./
М.П.

От Исполнителя

Генеральный директор
/Басов А.И./
М.П.

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 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)

Демина Е. Ю.

(подпись, МП)

(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.9

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:	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***



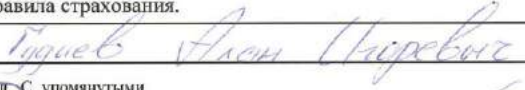
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ		ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»		
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ		
<u>«12» марта 2017 г.</u> Дата выдачи сертификата	<u>№ 0159</u> Реестровый номер НП «Партнерство РОО»	
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ 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»		
<u>ИНН 7709205875</u>		
<u>115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5</u> 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)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1329655158
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 «02» февраля 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Исполнительное учреждение / «Экспертная страховая оценка» ЗАО Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Ораджоникидзе, д.3, стр.5 ОГРН: 1037739069323; ИНН: 7709205875; E-mail: info@esocoms.ru; тел. (495) 233-27-37 рек 40702810006000038387, банк АО «ТЭМБР-БАНК», Д/О «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2018г. по 24 часа 00 минут 19.02.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение 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 20.02.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и 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:	5000,000,000 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	165200 (сто пять тысяч двести) рублей,
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1329655158 от 02.02.2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гуднев Алан Игоревич	
Код 17019181	

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





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.

№785

Дата включения в реестр членов

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»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

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

Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

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

Новый поиск

3 этаж, таунхаус 210,0 м²

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

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

Проектный расчет
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 уютным садом 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"



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

РЕКЛАМА



Новый проект «Сталинные 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

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

Проектный расчет
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. ТОП! 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



ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры с отделкой и без у м. «Аннино» от 3,8 млн руб. Ипотека 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, Др метро
«Щелковская» 15 минут. Квартиры в ипотеку без первоначального взноса!
Тел.: (495) 134-90-43



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

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.



+ 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



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

