ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

ОТЧЕТ №0402-02/2017

об оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу:
Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».



Дата оценки *2 марта 2017 г.*
Дата составления отчета *2 марта 2017 г.*

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

г. Москва
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКЕТА 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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....28
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА....33
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ....36
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА....37
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....37
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....37
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....39
9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....40
9.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода....40
9.3.2. Описание объектов аналогов....42
9.3.3. Обоснование корректировок....45
9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов....46
9.3.6.Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.50
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ....53
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ....53
10.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ....53

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....54
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....55
12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....56
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....58

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

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №6 от 21 февраля 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», специалистами ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке справедливой (рыночной) стоимости №0402-02/2017 от 2 марта 2017 г.

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

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

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

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

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

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», на дату проведения оценки, 2 марта 2017 г., округленно, составила[1]:

27 639 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе:
Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

26 892 747 (Двадцать шесть миллионов восемьсот девяносто две тысячи семьсот сорок семь) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:
746 253 (Семьсот сорок шесть тысяч двести пятьдесят три) рубля

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 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.
- Земельный участок общей площадью 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126.

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

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

1.3. Цель оценки

Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

1.5 Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.6. Дата оценки

2 марта 2017 г.

1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

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

Таблица 1. Объект оценки

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

		«Дубровка», пер. 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. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034544 от 25.10.2011 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034545 от 25.10.2011 г.;
3. Выписка из единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/128/2016-1041 от 19.10.2016 г.;
4. Выписка из единого государственного реестра 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 сентябре 2016 года. Учитывая тот факт, что оценка проходит с полугодовой периодичностью, 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 ОБЪЕКЕТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. От Оценщиков 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 оценщиках не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные 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.
5. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщиков относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают 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 Оценщиков относительно величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.
8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
15. Итоговый результат величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
16. Значение статистической погрешности при расчете справедливой (рыночной) стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация

уточняется входе 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 границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

20. Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» (ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город»)
Адрес места нахождения	123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, этаж 4, помещение-комната 7
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191, КПП 775001001, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126, р/с 40701810301010008544 в АО КБ

	«ИНТЕРПРОМБАНК»

4.2. Сведения об Оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Номер контактного телефона: 8 (495) 926-49-63. Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova1977@gmail.com. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (№ в реестре 785 дата включения 06.04.2016 г.). Ответственность застрахована в ПАО «ИНГОССТРАХ» (полис № 433-071726/16 от 09 ноября 2015 г., период страхования с 27.10.2016 г. по 26.10.2017 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.

Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

Банковские реквизиты	р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166

Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в НП «Партнерство РОО» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2016 г. № 0159

Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №922/1177328088 от 17.02.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2017 г. по 19.02.2018 г.

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

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

4.4. Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с котором 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 №6 от 21 февраля 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	• Квартира в 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. • 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

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	27 639 005	1,00	27 639 005
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			27 639 005

Источник информации: расчеты оценщика

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

27 639 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе:

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

26 892 747 (Двадцать шесть миллионов восемьсот девяносто две тысячи семьсот сорок семь) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

746 253 (Семьсот сорок шесть тысяч двести пятьдесят три) рубля

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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Задание на оценку от 21 февраля 2017 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034544 от 25.10.2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034545 от 25.10.2011 г.;
4. Выписка из единого государственного реестра на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/128/2016-1041 от 19.10.2016 г.;

5. Выписка из единого государственного реестра 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	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034544 от 25.10.2011 г.; Выписка из единого государственного реестра от 19.10.2016 г.
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	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АГ 034545 от 25.10.2011 г.; Выписка из единого государственного реестра 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.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс «Дубровка», вблизи д. Сосенки, уч. 126	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Кадастровый (или условный) номер объекта	50:21:12 01 14:0435	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Характеристики		
Рельеф	Ровный	Данные Заказчика
Категория	Земли поселений	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.
Разрешенное использование	Для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 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
Вредоностные 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	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Адрес объекта	Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», пер. Кленовый, д. 1, кв. 5	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Кадастровый номер объекта	77:18:0170103:457	Выписка из единого государственного реестра №77/100/127/2016-6243 от 10.10.2016 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Вид права	Общая долевая собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Характеристики		
Общая площадь	297,6 кв.м	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.
Год постройки	2006 г.	
Фундамент	Ленточный	
Несущие конструкции	По углам расположены монолитные колонны	
Стены	Пенобетонные блоки	
Перекрытия	Монолит	

Крыша	Мягкая кровля фирмы Icopal
Окна	Металлопластиковые рамы, стеклопакеты
Пол	Цементная стяжка, паркет, на кухне и в санузле кафельная плитка
Двери	Деревянные
Внешняя отделка	Плитка Eurocam
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	Оптико-волоконный кабель, прямой Московский номер, выделенный канал Интернет. Спутниковое телевидение, сигнализация пожарная и охранная
Этажность	2 (два) этажа
Описание помещений	1-й этаж: входная группа, холл, кухня-столовая-гостиная, гардеробная, гостевой с/у, прачечная, котельная. 2-й этаж: 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 и внешних устареваний не выявлено	Визуальный осмотр

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 сблокированном жилом доме, в котором находится оцениваемая квартира.

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

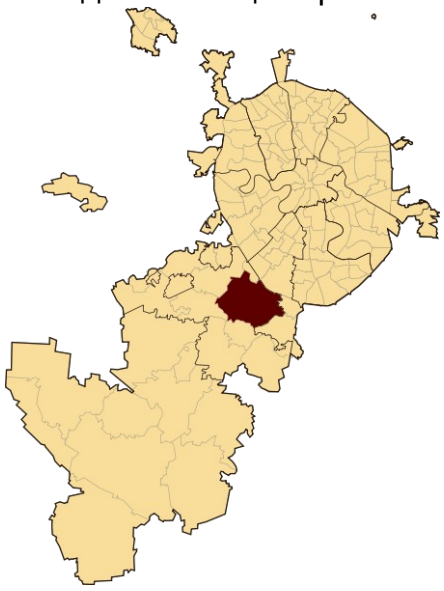
6.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

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

Ле́нинский райо́н — 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.

Поселе́ние Со́сенское — 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 двигается в основном легковой транспорт, большегрузное движение очень невелико. На всем протяжении дороги множество полноценных лесов. Имеются речки 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.

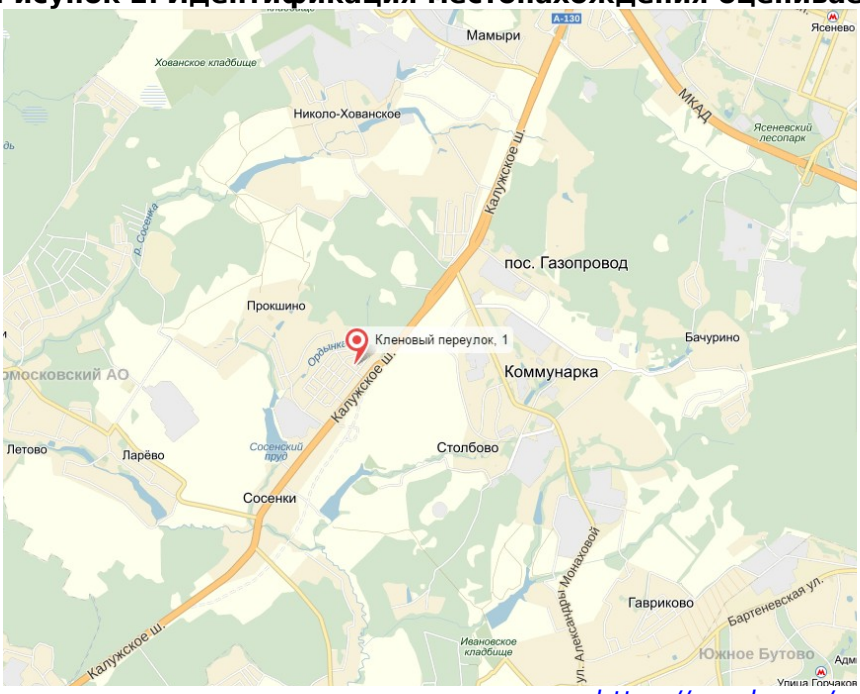
В поселке выложены широкие асфальтовые дороги, тротуары. Здания стоят друг от друга на расстоянии 50 метров. Оборудовано уличное

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»

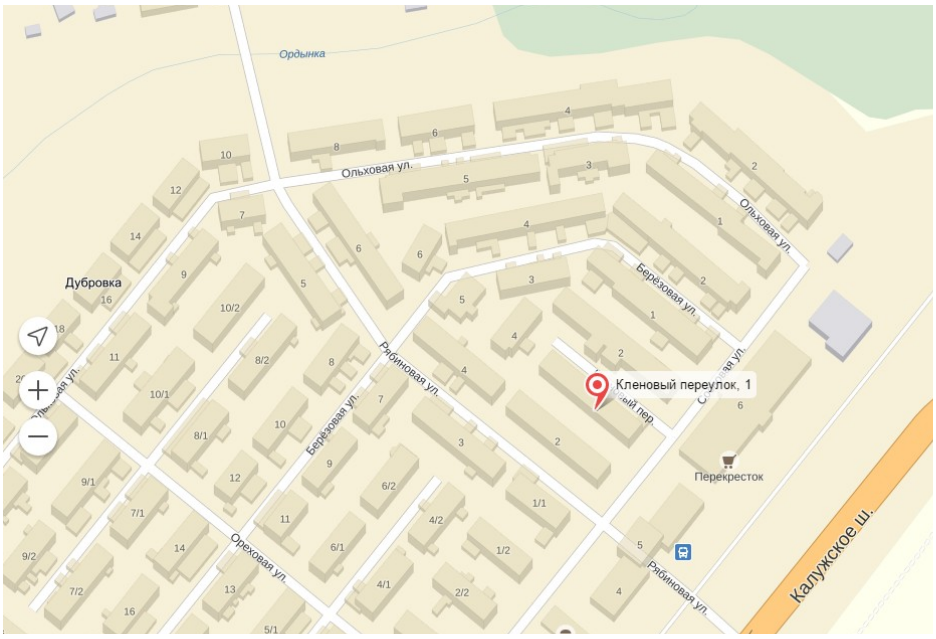
Рисунок 2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта



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

Таблица 9. Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП[1)]	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство[3)]	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	4,9[5)]	-3,2[5)]	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4[5)]	-9,0[5)]	2,1[6)]	2,4[7)]	0,5	0,6[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195[6)]	47054[7)]		36703[7)]
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3[4)]	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1[6)]	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0[5)]	-2,0[5)]	1,8[6)]	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7[8)]	341,5[8)]	26,6[8)]	28,5		279,2[9)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4[8)]	193,0[8)]	17,5[8)]	19,3		191,4[9)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник информации: по данным Министерства экономического развития РФ

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компанийинфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данногофактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви.
Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Социально-экономическое положение в Московской области

Таблица 10. Социально-экономическое положение в Московской области

Показатели	Ноябрь, 2016 г.
Индекс промышленного производства	115,6
Добыча полезных ископаемых	74,3
Обрабатывающие производства	116,9
Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табак	103,3
Текстильное и швейное производство	90,8
Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	99,7
Обработка древесины и производство изделий из дерева	128,9
Целлюлозно - бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	109,9
Производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов	107,3
Химическое производство	121,2
Производство резиновых и пластмассовых изделий	102,8
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	91,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,3

Добыча полезных ископаемых	5523,6
Обрабатывающие производства	96,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1 293 496,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	172 977,5
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	36,0
из них безработных	28,3
Уровень зарегистрированной безработицы	0,72

Источник информации: по данным Мосгорстат.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Обзор рынка загородной недвижимости Московского региона.[2]

Основные показатели рынка продажи элитной загородной недвижимости

В 2016 г. на рынке продажи загородной недвижимости сохранялось воздействие кризисных явлений, однако во второй половине 2016 г. наметились позитивные тенденции:

• Объем нового предложения продолжает сокращаться, однако на рынок начали выходить новые поселки. Так, в 2016 г. на элитный рынок вышло 2 новых поселка класса premium с участками, а в 2017 г. ожидается начало продаж не менее чем в 4 новых элитных поселках.

• Доля УБП в новом предложении продолжает доминировать во всех сегментах загородной недвижимости, при этом на элитном рынке на продажу выходят качественные предложения земельных участков в удачных локациях, в том числе прилесные участки.

• Некоторые застройщики выводили на рынок коттеджи и таунхаусы с отделкой. Например, новые лоты с отделкой выходили в КП «Азарово», «Графский лес».

• Элитные поселки продолжают стимулирование продаж за счет специальных предложений и акций. Так, в результате новогодних акций дисконт на некоторые лоты составлял порядка 20-40% от первоначальной цены. Объем сделок на рынке элитной недвижимости за 2016 г. незначительно превысил показатель 2015 г. наиболее популярным поселком был «Ренессанс Парк» компании Villagio Estate, на который пришлось 18% сделок. В течение года наблюдалось сокращение бюджета покупки во всех классах загородной недвижимости. На сделки до $1 млн. пришлось 65% сделок, в рублях

[2] http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin_obzor_zagorodka_4kv2016.pdf

50% сделок относились к лотам бюджетом до 50 млн. руб. В 2016 г. в спросе на загородную недвижимость доминировали следующие тренды, которые продолжат свое действие в 2017 г.:

• В классе de luxe потенциальные покупатели интересуются УБП, которые дадут им возможность войти в элитный поселок с минимальным бюджетом. • Высоким спросом на рынке элитной загородной недвижимости пользуются объекты «под ключ» как на первичном, так и на вторичном рынке.

• В классе premium увеличилась доля сделок по приобретению таунхаусов до 29% от общего объема сделок в классе.

Новое предложение

В 2016 г. девелоперская активность сохранялась на низком уровне, а количество новых проектов сопоставимо с результатами 2015 г.: количество новых поселков или очередей за год составило 60. Наибольшая активность наблюдалась в весенний период во 2-м квартале 2016 г., в который на рынок было выведено 22 поселка. В 4-м квартале 2016 года уровень девелоперской активности сохранялся на уровне 3-го квартала: на рынок вышло суммарно 13 коттеджных поселков (в 3-м квартале – 15) и новых очередей в действующих объектах, большинство объектов стартовали в октябре.

В течение 4-го квартала продажи стартовали в основном в поселках эконом-класса, доля которых составила 85%. Среди поселков бизнес-класса вышла новая очередь дуплексов в КП «Маленькая Италия», среди поселков элитного класса в течение рассматриваемого периода на продажу вышел КП «Резиденция Маслово». Лидером в структуре нового предложения по типу в 4-м квартале были участки без подряда (УБП), доля которых составила 58% от общего объема нового предложения.

Таблица 11. Новые загородные поселки/очереди, вышедшие на рынок в 4 кв. 2016 г.



Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood.

При этом УБП за квартал вышло на 43% меньше, чем в предыдущем квартале. Доля нового предложения коттеджей и участков с подрядом снизилась до 3%, а доля нового предложения сблокированного жилья (дуплексов, таунхаусов и квадрохаусов) в 4-м квартале значительно увеличилась до 39% за счет выхода на рынок крупного КП «Александрия Таун» («Kaskad Недвижимость»). Существенный объем нового предложения в 4-м квартале 2016 г. был сосредоточен в ближнем Подмосковье (в радиусе до 30 км от МКАД) - 62%, а большинство лотов в этой зоне представляют собой сблокированное жилье. В зоне Среднего Подмосковья сосредоточено 20% лотов. Новое предложение в зонах удаленности более 30 км от МКАД представлено только участками без подряда. Лидером по направлению в структуре нового предложения 4-го квартала является Каширское шоссе (46%), на втором месте – Новорижское шоссе (18%). Замыкает тройку лидеров Новорязанское шоссе - 14%. Таким образом, в 2016 г. стартовали продажи в 60-и поселках, а суммарный объем новых лотов составил порядка 7,5 тыс. лотов, что на 16% меньше объема новых лотов, стартовавших в 2015 г.

Основной объем предложения лотов, вышедших на рынок в 2016 г. относится к эконом-классу (87%), 11% лотов – к классу бизнес и лишь 2% – к элитному. В целом за год на рынок вышло более 5,6 тыс. участков без подряда во всех классах, что составило 76% от объема новых лотов, вышедших за год.

Доля сблокированного жилья увеличилась до 20%, а доля коттеджей снизилась до 4%. Основной объем лотов, вышедших в 2016 г., относился к поселкам, расположенным в зоне до 30 км от МКАД, – 40% нового предложения, 31% относится к зоне 30-50 км от МКАД. Максимальное количество новых лотов за год вышло на Каширском шоссе (20%), Новорижском (14%) и Новорязанском (14%) шоссе.

Ценовая ситуация

В 2016 г. в целом по рынку наблюдалось снижение цен предложений объектов элитной загородной недвижимости. Снижение стоимости некоторых лотов за 4-й квартал доходило до 20%, а для объектов, предлагаемых со скидкой, снижение цен доходило до 40% от цены экспонирования. При этом в некоторых поселках в среднем наблюдалась обратная ситуация: вымывание с рынка наиболее дешевых лотов способствовало увеличению средней стоимости лота по КП. По итогам 4-го квартала 2016 г. средняя стоимость 1-го кв. м коттеджа на первичном рынке элитной загородной недвижимости в классе de luxe составила $4 502 (280 тыс. руб.): при этом стоимость в рублях снизилась на 15% на фоне снижения курса доллара по сравнению с итогом 2015 г. В долларах снижение составило 6%. В классе premium средняя стоимость коттеджа составила $2 695 (167 750 руб.): в долларах за год средняя цена возросла на 10%, при этом в рублях показатель снизился на 2%. В результате действия акций и выхода новых участков за год значительно снизилась цена сотки для УБП в классе premium, а снижение в рублях составило 20% (-10% в $).

Таблица 12. Ценовая ситуация

Средняя стоимость лотов в классе de luxe, изменение за 1 кв., декабрь 2016 г.

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к сен.16	За объект	Изм. к сен.16
Коттедж	$ 4 502	-4,5%	$ 4,08 млн.	-2,8%
	280 030 руб.	-8,0%	253,7 млн. руб.	-6,4%
Участки без подряда	$ 48 560	0%	$ 1,9 млн.	+0,5%
	3 059 340 руб.	-2,5%	120,5 млн. руб.	-2,7%
Таунхаусы и дуплексы	$ 3 409	+1,4%	$ 1,2 млн.	+1,5%
	212 055 руб.	-2,4%	75,2 млн. руб.	-2,3%

Источник: Blackwood

Средняя стоимость лотов в классе premium, изменение за 1 кв., декабрь 2016 г.

	За 1 кв. м/ сотку	Изм. к сен.16	За объект	Изм. к сен.16
Коттедж	$ 2 695	+4,7%	$ 2,1 млн.	+5,2%
	167 750 руб.	+0,9%	130,1 млн. руб.	+1,3%
Участки без подряда	$ 18 580	-2,4%	$ 0,43 млн.	-6,2%
	1 155 720 руб.	-6,0%	26,8 млн. руб.	-9,7%
Таунхаусы и дуплексы	$ 2 446	+1,0%	$ 1,03 млн.	-0,6%
	152 130 руб.	-2,8%	64,01 млн. руб.	-4,3%

Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

В некоторых п оселках в ноябре-декабре 2016 г. предлагались новогодние скидки на приобретение определенных лотов. В декабре наблюдались скидки и специальные предложения в следующих поселках:

• В поселке «Монтевиль» действуют акции на некоторые участки, в результате цены на них снижены на 41% (до 1 млн. руб. за сотку).

• В поселке «Резиденция на Рублевке» действуют специальные цены на некоторые дуплексы, стоимость которых со скидкой составляет 60 млн. руб.

• В поселке «Ренессанс парк» в результате действия новогодних акций стоимость ряда коттеджей была снижена до 45-50 млн. руб., а размер дисконта составлял от 11% до 25% в зависимости от лота.

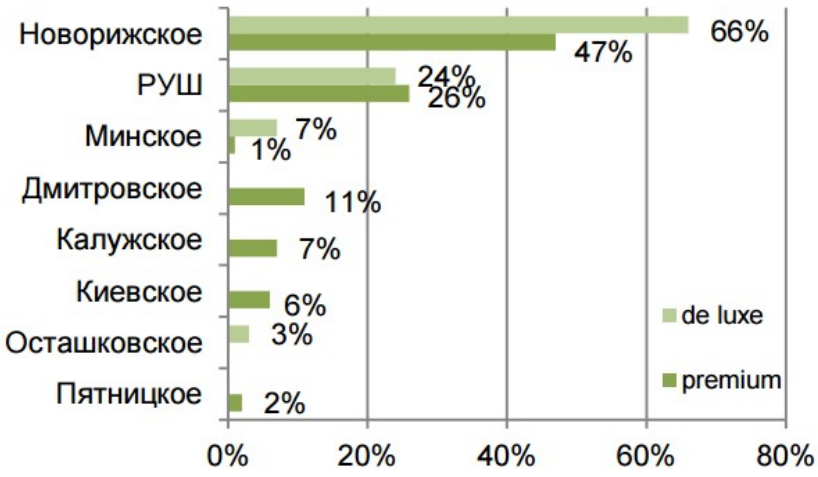
• В поселке «Трувиль» по акции предлагались несколько коттеджей и таунхаусов.

В результате сохранения низкого спроса на сблокированное жилье класса de luxe цены на таунхаусы и дуплексы за год снизились в среднем в рублях на 30%, а в долларах более, чем на 20%. В классе premium спрос наоборот за год наблюдалось повышение средних цен за кв. м: в рублях на 3%, в долларах – 16%. В результате перехода застройщиков от фиксации валютных цен продаж в рублях к рублевым ценам по итогам 2016 г. более 62% предложения элитного загородного рынка номинировано в рублях. При этом более 71% предложения, номинированного в рублях, приходилось на лоты в поселках класса premium.

Спрос

В течение 2016 г. в поведении покупателей объектов элитной загородной недвижимости проявлялись кризисные тенденции, однако гибкая политика девелоперов КП, переход на рубли, большое количество акций и скидок повлияли на сохранение спроса. По итогам 2016 г. совокупный объем поглощения объектов элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 390 лотов, что незначительно больше чем в 2015 г. При этом количество сделок распределилось поровну в каждом классе (de luxe, premium). В общем объеме поглощения 47% приходится на участки без подряда, за счет значительного спроса в классе de luxe, 36% - на коттеджи.

Таблица 13. Спрос



Источник информации: Департамент консалтинга, аналитики и исследований blackwood

Основная доля спроса на первичные объекты класса de luxe в 2016 г. сместилась в пользу участков без подряда (69%), что обусловлено как более низкой ценой входа в элитный поселок, и отсутствием ликвидных предложений коттеджей на данном рынке. В классе premium сохраняется спрос покупателей на коттеджи (47% проданных лотов в поселках premium). При этом доля сделок с коттеджами в поселках класса de luxe снизилась до 25%.

Наиболее популярным направлением у покупателей элитной загородной недвижимости остается Новорижское шоссе, на котором за год реализовано 66% и 47% объектов классов de luxe и premium соответственно. Традиционно элитное направление – Рублево-Успенское шоссе занимает 2-е место, а за год там реализовано 24% и 26% объектов классов de luxe и premium соответственно. География сделок с объектами элитной загородной недвижимости сохраняется на прежнем уровне: в 2016 г. наиболее популярна была зона 11-20 км от МКАД – на нее пришлось 52% сделок. За год в классе de luxe на зону 11 -20 км от МКАД пришлось 68% сделок в классе, в классе premium – 44%.

Также высоким спросом в классе premium пользовалась зона 21-30 км от МКАД, доля которой – 34%, (в основном за счет «Парк Авеню», «Пестово», «Резиденции Рублево», «Монтевиль», где проводилось много акций, а цены были снижены). Большая часть клиентов, интересующихся загородной недвижимостью, ориентируется на бюджет покупки в рублях.

В результате, бюджеты сделок в сегменте элитной загородной недвижимости значительно сократились: на лоты стоимостью до $1 млн. пришлось 65% сделок, в рублях 50% сделок относились к лотам бюджетом до 50 млн. руб. По итогам года доля сделок с бюджетом покупки в диапазоне до 30 млн. руб.: в классе de luxe составила 21% сделок (за счет продажи УБП), в классе premium - 41% сделок.

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

Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

№ п/п	Адрес	Общая площадь жилого дома, кв. м	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена квартиры, руб.	Цена квартиры, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 7/2	205,00	200,00	27 300 000	133 171	Лучшее предложение в элитном жилом комплексе "Дубровка" - единственном на юго-западе новой Москвы цивильном месте с развитой действующей инфраструктурой и солидным равноценном окружением, вся территория строго охраняемая-пропускной режим, своя служба эксплуатации, минимальные платежи, шикарная зона отдыха для жителей. Внутри таунхауса сделан свежий ремонт (около 3-х лет), не требует капитальных вложений, грамотная функциональная планировка- 4 полноценные комнаты, с возможностью увеличения до пяти. Каминный зал, тёплые полы, полностью упакованная кухонная зона, санузлы на каждом этаже, на третьем даже с сауной на газу!	https://www.cian.ru/sale/suburban/148355849/
2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 1/3	210,00	200,00	25 500 000	121 429	Продаю таунхаус в коттеджном поселке Дубровка 3-этажный 210 м² на участке 2 сот., с площадкой перед домом на 2 а/м. Калужское шоссе, 5 км от МКАД, новая Москва. ИЖС. Требуется минимальная окончание ремонта.Поэтажный план:1 эт.:бойлерная, холл , подсобное помещение с постирочной, кухня с островом, зона отдыха с выходом на участок. 2 эт.: коридор, 2 спальни, с/у с ванной, хозяйская спальня со своим с/у с ванной и душевой. 3 эт.: спальня , зона	https://www.cian.ru/sale/suburban/4509430/

						отдыха. Коммуникации центральные: электричество - 15 кВт, газ, водопровод, канализация-центральные.Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение.Наш поселок Дубровка - это прежде всего, развитая инфраструктура и близость к мегаполису, но при этом это еще и красивая природа, экологически чистая местность,два озера,зоопарк, кафе на берегу озера,детская площадка,детский сад. Заканчивается строительство фитнес центра. Ж/К Дубровка - идеальное место для проживания и отдыха деловых людей. В поселке есть все для беззаботного проживания вашей семьи. Эксплуатационная служба, созданная при поселке Дубровка, обеспечит обслуживание инженерных коммуникаций, вывоз мусора, уборку общественной территории и гарантирует комфортное проживание в таунхаусах и оказывает посильную помощь жителям нашего поселка	
3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 15	203,00	200,00	26 500 000	130 542	Вашему внимание предлагается отличный дом, в хорошо охраняемом коттеджном поселке Дубровка, в котором хорошо развита инфраструктура. Есть свой детский сад, продуктовые магазины и даже свой мини зоопарк. Более трех лет в собственности, Один взрослый собственник. Быстрый выход на сделку. Звоните все подробности по телефону. ПОКАЗ в ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ. ПРИ БЫСТРОМ РЕШЕНИИ ВОЗМОЖЕН ХОРОШИЙ ТОРГ.	https://www.cian.ru/sale/suburban/152056792/

4	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 18	215,00	200,00	25 800 000	120 000	Современный жилой 3х уровневый таунхаус, 215кв.м. с участком 2сотки, с выходом на крытую веранду. Таунхаус меблирован. В таунхаусе выполнена шумоизоляция. Участок 2сотки спланирован, огорожен, с газоном, и посадками. Выполненная планировка и характеристика помещений:1уровень: тамбур холодный, бойлерная, холл со шкафами, с/у, кухня-столовая, гостиная с телевизионной зоной и выходом на крытую веранду и участок. 2уровень: холл, 4 спальни, с/у с душевой и стиральной машинкой, гардеробная. уровень: мансардный этаж свободного назначения с зонированием: на зону отдыха с камином и бильярдом, зону кабинета, зону тренажерного зала, домашнего кинотеатра и спальни. Коммуникации центральные: электричество 10кВт, газ, водопровод, канализация действуют. Котельное оборудование и радиаторы функционируют. Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение заведены в таунхаус и действуют.	https://www.cian.ru/sale/suburban/153530055/

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

Таблица 15. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	10-14%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Вид права	Право собственности/иное		
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Казань/Иное	-	-
	Ближайшее окружение	Жилая зона /Иное	-	-
	Расположение относительно леса, водоема	На удалении/ в непосредственной близости	-	«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Наличие парковки у дома	Есть/нет	-	
Физические характеристики	Общая площадь квартиры	до 30 кв. м/30-40 кв. м/40-50 кв. м/50-65 кв. м/65-90 кв. м/90-120 кв. м/ более 120 кв. м	От 2% до 18%	
	Общая площадь земельного участка	До 1 500 кв. м/ 1 500-3 000 кв. м/ 3 000-6 000 кв. м/6 000-10 000 кв. м/ более 10 000 кв. м	От 3% до 30%	«Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Ландшафтный	Есть/нет	От 5% до	«Справочник

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
	дизайн земельного участка		10%	оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Коммуникации	Подключены/ не подключены	-	
	Потребность в ремонте	Свежий ремонт/ Требуется косметический ремонт/ требуется капитальный ремонт	От 7% 15%	

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- ***В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 %;***
- ***В течение 2016 г. в поведении покупателей объектов элитной загородной недвижимости проявлялись кризисные тенденции, однако гибкая политика девелоперов КП, переход на рубли, большое количество акций и скидок повлияли на сохранение спроса. По итогам 2016 г. совокупный объем поглощения объектов элитной загородной недвижимости оценивается на уровне 390 лотов, что незначительно больше чем в 2015 г.;***
- ***В 2016 г. в целом по рынку наблюдалось снижение цен предложений объектов элитной загородной недвижимости. Снижение стоимости некоторых лотов за 4-й квартал доходило до 20%, а для объектов, предлагаемых со скидкой, снижение цен доходило до 40% от цены экспонирования.***
- ***Диапазон средних цен предложений на квартиры в таунхаусе, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 120 000 руб./ кв. м до 133 171 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 (рыночной) стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

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 16. Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Общая площадь жилого дома, кв. м	Общая площадь земельного участка, кв. м	Цена квартиры, руб.	Цена квартиры, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 7/2	205,00	200,00	27 300 000	133 171	Лучшее предложение в элитном жилом комплексе "Дубровка" - единственном на юго-западе новой Москвы цивильном месте с развитой действующей инфраструктурой и солидным равноценном окружением, вся территория строго охраняемая-пропускной режим, своя служба эксплуатации, минимальные платежи, шикарная зона отдыха для жителей. Внутри таунхауса сделан свежий ремонт (около 3-х лет), не требует капитальных вложений, грамотная функциональная планировка- 4 полноценные комнаты, с возможностью увеличения до пяти. Каминный зал, тёплые полы, полностью упакованная кухонная зона, санузлы на каждом этаже, на третьем даже с сауной на газу!	https://www.cian.ru/sale/suburban/148355849/
2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 1/3	210,00	200,00	25 500 000	121 429	Продаю таунхаус в коттеджном поселке Дубровка 3-этажный 210 м² на участке 2 сот., с площадкой перед домом на 2 а/м. Калужское шоссе, 5 км от МКАД, новая Москва. ИЖС. Требуется минимальная окончание ремонта. Поэтажный план:1 эт.:бойлерная, холл , подсобное помещение с постирочной, кухня с островом, зона отдыха с выходом на участок. 2 эт.: коридор, 2 спальни, с/у с ванной, хозяйская спальня со своим с/у с ванной и душевой. 3 эт.: спальня , зона отдыха. Коммуникации центральные: электричество - 15 кВт, газ, водопровод, канализация-центральные. Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение. Наш поселок Дубровка - это прежде всего, развитая инфраструктура и близость к мегаполису, но при этом это еще и красивая природа,	https://www.cian.ru/sale/suburban/4509430/

						экологически чистая местность ,два озера, зоопарк, кафе на берегу озера, детская площадка ,детский сад. Заканчивается строительство фитнес центра. Ж/К Дубровка - идеальное место для проживания и отдыха деловых людей. В поселке есть все для беззаботного проживания вашей семьи. Эксплуатационная служба, созданная при поселке Дубровка, обеспечит обслуживание инженерных коммуникаций, вывоз мусора, уборку общественной территории и гарантирует комфортное проживание в таунхаусах и оказывает посильную помощь жителям нашего поселка	
3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 15	203,00	200,00	26 500 000	130 542	Вашему внимание предлагается отличный дом, в хорошо охраняемом коттеджном поселке Дубровка, в котором хорошо развита инфраструктура. Есть свой детский сад, продуктовые магазины и даже свой мини зоопарк. Более трех лет в собственности, Один взрослый собственник. Быстрый выход на сделку. Звоните все подробности по телефону. ПОКАЗ в ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ. ПРИ БЫСТРОМ РЕШЕНИИ ВОЗМОЖЕН ХОРОШИЙ ТОРГ.	https://www.cian.ru/sale/suburban/152056792/
4	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 18	215,00	200,00	25 800 000	120 000	Современный жилой 3х уровневый таунхаус, 215кв.м. с участком 2сотки, с выходом на крытую веранду. Таунхаус меблирован. В таунхаусе выполнена шумоизоляция. Участок 2сотки спланирован, огорожен, с газоном, и посадками. Выполненная планировка и характеристика помещений:1уровень: тамбур холодный, бойлерная, холл со шкафами, с/у, кухня-столовая, гостиная с телевизионной зоной и выходом на крытую веранду и участок. 2уровень: холл, 4 спальни, с/у с душевой и стиральной машинкой, гардеробная. уровень: мансардный этаж свободного назначения с зонированием: на зону отдыха с камином и бильярдом, зону кабинета, зону тренажерного	https://www.cian.ru/sale/suburban/153530055/

						зала, домашнего кинотеатра и спальни. Коммуникации центральные: электричество 10кВт, газ, водопровод, канализация действуют. Котельное оборудование и радиаторы функционируют. Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение заведены в таунхаус и действуют.	

9.3.3. Обоснование корректировок.

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

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

В результате анализа рынка нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на торг:
Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, расположенной в Московской оласти, находится в диапазоне от 10% до 14%. Оценщик взял среднее значение диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 12%.

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

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

Таблица 17. Корректировка на ландшафтный дизайн земельного участка

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

цене такого же дома с неоформленным участком			

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

Учитывая, что на территории ж/к Дубровка земельные участки перед таунхаусами изначально имеют первичный ландшафтный дизайн (выровненный рельеф, газон на участке), корректировка вносилась как минимальная из расширенного диапазона, равная 5%.

Корректировка на общую площадь квартиры

Корректировка на площадь вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости»[3]. Согласно вышеуказанному источнику, корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

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

Где x – площадь квартиры;
Y – Коэффициент корректировки.

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

Таблица 18. Корректировка на общую площадь квартиры

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь квартиры, кв. м	297,60	205,00	210,00	203,00	215,00
результаты расчета	0,7477	0,7937	0,7906	0,7949	0,7876
Корректировка, %		-5,8%	-5,4%	-5,9%	-5,1%

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

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

Где x – площадь квартиры;
Y – Коэффициент корректировки.

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

Таблица 19. Корректировка на общую площадь земельного участка

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь земельного участка, кв. м	300,00	200,00	200,00	200,00	200,00
результаты расчета	1,252	1,325	1,325	1,325	1,325
Корректировка, %		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%

Источник информации: расчеты оценщика

Корректировка на потребность в ремонте

Корректировка на вносилась на основании «Справочника оценщика недвижимости».

[3] «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 195
[4] «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 186

Таблица 20. Корректировка на потребность в ремонте

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение цены квартиры, требующей косметического ремонта, к цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84	0,93

«Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 240

Объекту оценки и объектам-аналогам №№1,3,4 требуется небольшой косметический ремонт, объект-аналог №2 со свежим ремонтом. Корректировка вносилась, как минимальная из расширенного интервала, равная 7%.

9.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов[5]

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:

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

где:

Bi – вес i-го объекта-аналога;

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

Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;

BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя»

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

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 (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Фо находится внутри интервала Фmax и Фmin.

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:

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

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

9.3.5. Определение коэффициента вариации[6]

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 (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

Pср - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Определение коэффициента вариации расчетов

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

№ объекта-аналога	Pn,x K1-i, руб	Рсп, руб.	σ, руб.	υ, %
Аналог №1	99 105	92 873	6 739,62	7,26
Аналог №2	84 399			
Аналог №3	97 046			
Аналог №4	89 967			

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 (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	**квартира**	**квартира**	**квартира**	**квартира**	**квартира**
Адрес	Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 7/2	Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 1/3	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 15	Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 18
Цена предложения за объект, руб.		27 300 000	25 500 000	26 500 000	25 800 000
Общая площадь квартиры, кв.м	297,60	205,00	210,00	203,00	215,00
Цена 1 кв.м./руб.		133 171	121 429	130 542	120 000
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена руб.		117 190	106 858	114 877	105 600
Расположение относительно леса, водоема	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		117 190	106 858	114 877	105 600
Общая площадь жилого дома, кв. м	297,60	205,0	210,0	203,0	215,0
Корректировка на площадь жилого дома, %		-5,8%	-5,4%	-5,9%	-5,1%
Скорректированная цена руб.		110 393	101 088	108 099	100 214
Общая площадь земельного участка, кв. м	300,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Корректировка на площадь земельного		-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%

участка, %					
Скорректированная цена руб.		104 321	95 528	102 154	94 702
Ландшафтный дизайн участка	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на ландшафтный дизайн участка, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена руб.		99 105	90 752	97 046	89 967
Наличие парковки у дома	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки у дома %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		99 105	90 752	97 046	89 967
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.		99 105	90 752	97 046	89 967
Потребность в ремонте	Требуется небольшой косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка на потребность в ремонте, %		0,0%	-7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		99 105	84 399	97 046	89 967
Коэффициент вариации, %		7,26			
Абсолютная величина валовой корректировки		16,30%	22,90%	16,40%	15,60%
Вес аналога %		0,7711	0,6784	0,7697	0,7809

Весовой коэффициент аналога %		0,2570	0,2261	0,2566	0,2603
Скорректированная цена, руб.		25 470	19 083	24 902	23 418
Стоимость 1 кв. м. объекта оценки руб.	92 873				
Рыночная стоимость объекта оценки руб.	27 639 005				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, 2 марта 2017 г., составляет:

27 639 005 (Двадцать семь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч пять) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

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

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

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

Таблица 23. 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	27 639 005	1,00	27 639 005
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.			27 639 005

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 недвижимости[7], 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 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка и жилого дома в отдельности приведен в таблице ниже.

Таблица 24.Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем жилым домом, руб. (округленно)	27 639 000
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	0,027

[7] http://www.smartsib.ru/files/land-09.02.2010.pdf

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 300 кв.м округленно, руб.	746 253
Рыночная стоимость квартиры в сблокированном жилом доме, руб.	26 892 747

Источник информации: расчеты оценщика

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №6 от 21 февраля 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г., заключенного между ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300,00 кв. м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью общей площадью 297,60 кв. м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки на дату оценки 2 марта 2017 г., округленно, составила[8]:

27 639 000 (Двадцать семь миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей

в том числе:
Квартира в сблокированном жилом доме общей площадью 297,6 кв.м:

26 892 747 (Двадцать шесть миллионов восемьсот девяносто две тысячи семьсот сорок семь) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:
746 253 (Семьсот сорок шесть тысяч двести пятьдесят три) рубля

Оценщик I категории
_____ (Клинова Н.Д.)

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

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
8. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000;
9. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
10. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.- М., РОО,1995;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;
13. ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.;
14. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича;
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.;
16. «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ[9]

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности[10]

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 оценки[11]

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

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

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

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

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

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 № 6
от «21» февраля 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:
Оценке подлежали объекты недвижимого имущества, точное описание которых приведено в таблице ниже:

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

2) Существующие и подлежащие оценке права:
Вид права – общая долевая собственность.

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

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая
Оценка проводится без указания возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

11) Дата оценки: 02 марта 2017 г.

12) Срок проведения оценки: с 21 февраля 2017 г. по 02 марта 2017 г.

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

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

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

16) Дополнительные условия: Нет

17) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей 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

/Грицко А.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор

_ /Басос А.И./



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "25" октября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с квартирой в сблокированном жилом доме №1 от 27.09.2011, дата регистрации 04.10.2011, №50-50-21/086/2011-238

Субъект (субъекты) права: 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира в сблокированном жилом доме, общая площадь 297,60кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к "Дубровка", пер.Кленовый, д.1, кв.5

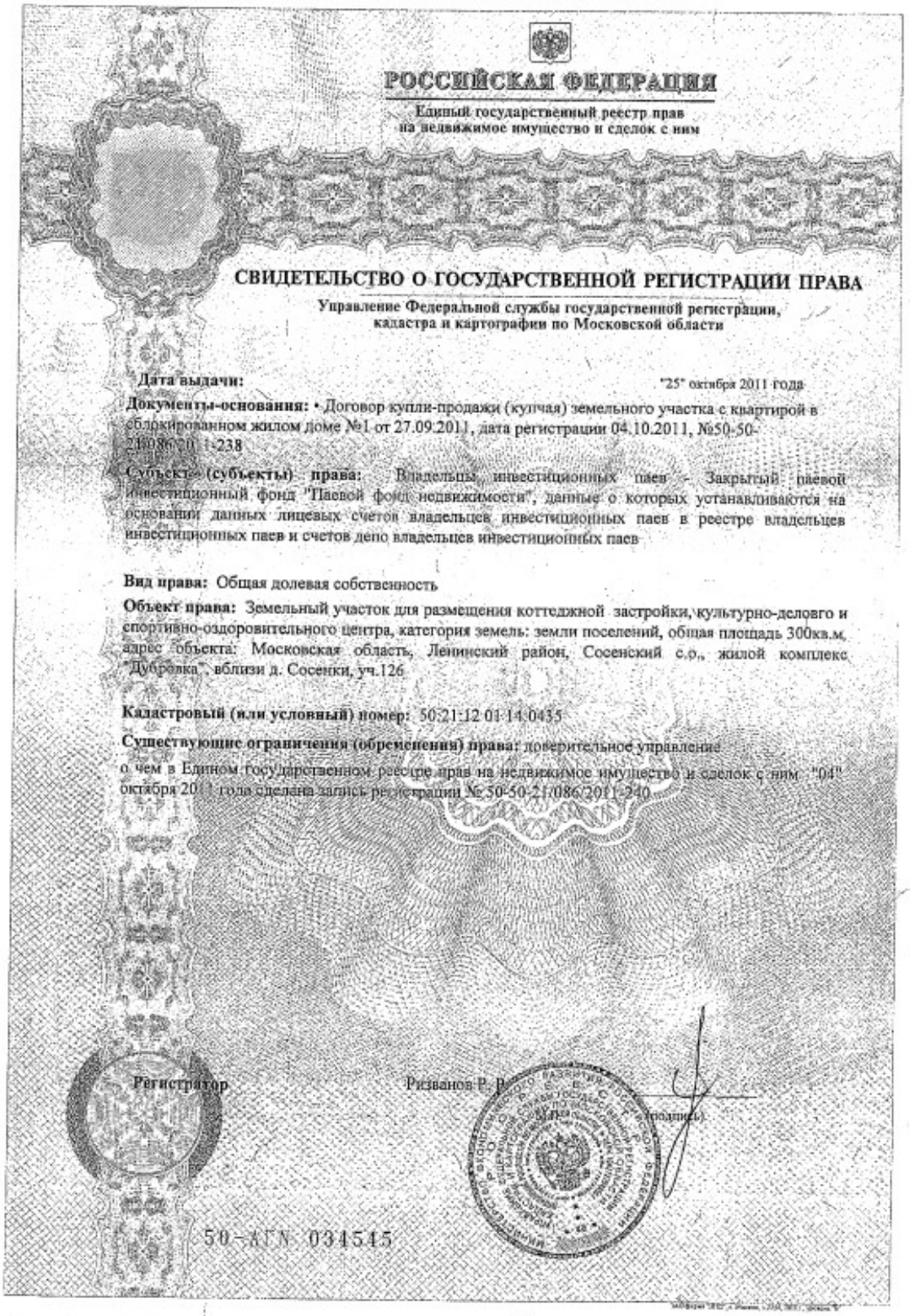
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-21/059/2005-229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-21/086/2011-239

Регистратор Ризванов Р. Р. М.П. (подпись)

50-АГN 034544



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "25" октября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с квартирой в сблокированном жилом доме №1 от 27.09.2011, дата регистрации 04.10.2011, №50-50-21/086/2011-238

Субъект (субъекты) права: 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для размещения коттеджной застройки, культурно-делового и спортивно-оздоровительного центра, категория земель: земли поселений, общая площадь 300кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.о., жилой комплекс "Дубровка", вблизи д. Сосенки, уч.126

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:12 01 14:0435

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" октября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-21/086/2011-240

Регистратор Ризванов Р. Р. (подпись)

50-АГN 034545

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 10.10.2016 № 77/100/127/2016-6243

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

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

1

		28.07.2016; 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 № 0099-14166951-14
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		Демина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(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)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 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 сблокированном 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 регистрации 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 сблокированном 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

1

		Российской Федерации № 0099-14166951-14; 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		Демина Е. Ю.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(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



СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
г. Москва
аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0252/77-1110/05

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Действительно

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«12» марта 2016 г. — *Дата выдачи сертификата*

№ 0159 — *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Закрытое акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Экспертная страховая оценка»

ИНН 7709205875

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

место нахождения

Срок действия сертификата с 12.03.2016 г. до 11.03.2017 г.

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ **(И.Л. Артеменков)**

Срок действия сертификата продлен до _____ ( )

430

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, 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 E – 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 **20.02.2017**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 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 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1177328088 от 17.02.2017г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Гудиев Алан Георгиевич Код 170/9181

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

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

BLANK_RESO_POLIS_0915
ООО «Типография «Евракопия-2 СПб». СПб. 2016 г. Заказ № 160936. Тир. 500 000 экз.



СВОД | свободный оценочный департамент

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

№785 — Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

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

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

Президент НП СРО «СВОД» — **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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«09» ноября 2016 г. г. Москва

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Клинова Наталья Дмитриевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

3 этаж. таунхаус 205,0 м²

Просмотров: всего 923, за сегодня 2 Премиум вчера, 14:51

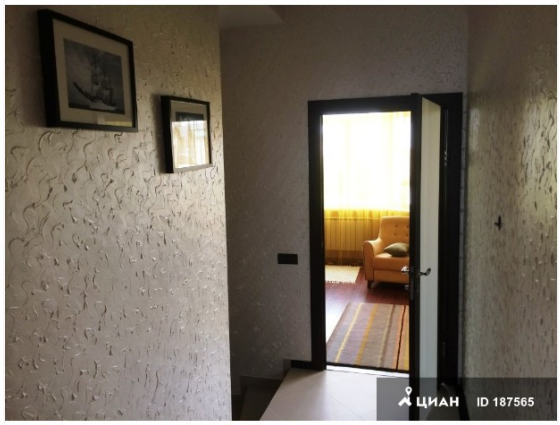
Москва, Сосенское поселение, д. Сосенки, район Сосенское, ул. Каштановая, 7/2 Показать на карте

Калужское шоссе 5,0 км. до МКАД

27 300 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон





Общая информация:	
Коттеджный поселок:	Дубрвока
Площадь дома:	205,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	2 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	3
Отопление:	центральное газовое
Санузел:	в доме
Количество спален:	4
Баня:	есть
Охрана:	есть
Газ:	есть
Телефон:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть
Год постройки:	2009

РЕКЛАМА



Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел: (495) 134-64-16

Проектная декларация на рекламируемом сайте

лучшее предложение в элитном жилом комплексе "Дубровка" - единственном на юго-западе новой Москвы цивильном месте с развитой действующей инфраструктурой и солидным равноценном окружением, вся территория строго охраняемая-пропускной режим, своя служба эксплуатации, минимальные платежи, шикарная зона отдыха для жителей. Внутри таунхауса сделан свежий ремонт (около 3-х лет), не требует капитальных вложений, грамотная функциональная планировка-4 полноценные комнаты, с возможностью увеличения до пяти, Каминный зал, тёплые полы,

3 этаж. таунхаус 210,0 м²

Просмотров: всего 2322, за сегодня 1 Платное 24 фев, 14:32

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

Калужское шоссе 5,0 км. до МКАД

25 500 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон





Общая информация:	
Коттеджный поселок:	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
Охрана:	есть
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть
Год постройки:	2010

РЕКЛАМА



Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел: (495) 134-64-16

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Продаю таунхаус в коттеджном поселке Дубровка 3-этажный 210 м² на участке 2 сот., с площадкой перед домом на 2 а/м. Калужское шоссе, 5 км от МКАД, новая Москва. ИЖС. Требуется минимальная окончание ремонта.Поэтажный план:1 эт.:бойлерная, холл , подсобное помещение с постирочной, кухня с островом, зона отдыха с выходом на участок. 2 эт.: коридор, 2 спальни, с/у с ванной, хозяйская спальня со своим с/у с ванной и душевой. 3 эт.: спальня , зона отдыха. Коммуникации центральные: электричество - 15 кВт, газ, водопровод, канализация-центральные.Высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение.Наш поселок Дубровка - это прежде всего, развитая инфраструктура и близость к мегаполису, но при этом это еще и красивая природа, экологически чистая местность,два озера,зоопарк, кафе на

3 этаж. таунхаус 203,0 м²

Просмотров: всего 436, за сегодня 1 Выделение Премиум вчера, 19:40

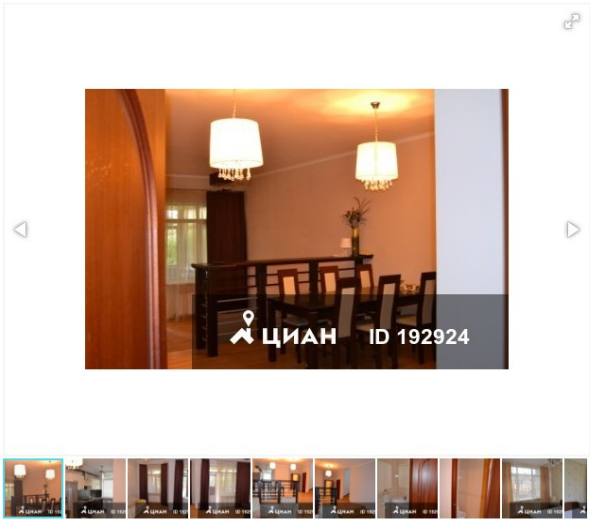
Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 15 Показать на карте

Калужское шоссе 5,0 км. до МКАД

26 500 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон



Общая информация:	
Коттеджный поселок:	Дубровка
Площадь дома:	203,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	2 сот.
Количество этажей:	3
Отопление:	центральное газовое
Санузел:	в доме
Охрана:	есть
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Вашему внимание предлагается отличный дом, в хорошо охраняемом коттеджном поселке Дубровка, в котором хорошо развита инфраструктура. Есть свой детский сад, продуктовые магазины и даже свой мини зоопарк. Более трех лет в собственности, Один взрослый собственник. Быстрый выход на сделку. Звоните все подробности по телефону. ПОКАЗ в ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ. ПРИ БЫСТРОМ РЕШЕНИИ ВОЗМОЖЕН ХОРОШИЙ ТОРГ.

ID:192924

Показать телефон

РЕКЛАМА



Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел: (495) 134-64-16

Проектная декларация на рекламируемом сайте

3 этаж. таунхаус 215,0 м²

Просмотров: всего 290, за сегодня 4 Топ 3 вчера, 13:01

Москва, Сосенское поселение, район Сосенское, Дубровка кп, ул. Ольховая, 18 Показать на карте

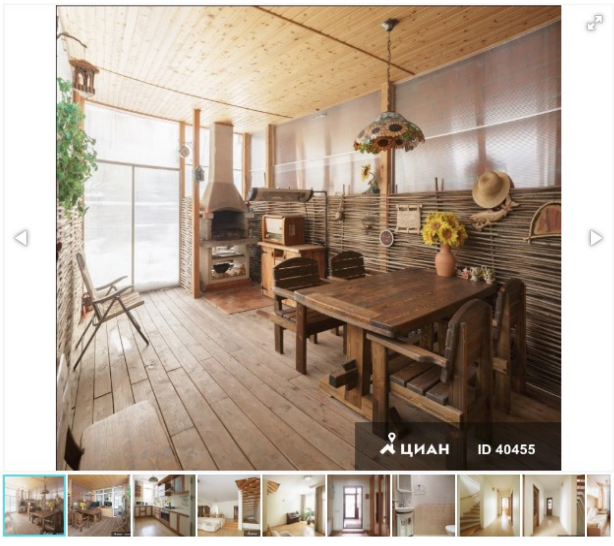
Теплый Стан, 20 мин. на машине

Калужское шоссе 4,0 км. до МКАД

25 800 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон



Общая информация:	
Коттеджный поселок:	ЖК Дубровка
Площадь дома:	215,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	2 сот.
Материал дома:	монолитный
Количество этажей:	3
Отопление:	центральное газовое
Санузел:	в доме
Количество спален:	5
Охрана:	есть
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Современный жилой 3х уровневый таунхаус, 215кв.м. с участком 2сотки, с выходом на крытую веранду. Таунхаус меблирован. В таунхаусе выполнена шумоизоляция. Участок 2сотки спланирован, огорожен, с газоном, и посадками.
Выполненная планировка и характеристика помещений:
1уровень: тамбур холодный, бойлерная, холл со шкафами, с/у, кухня- столовая, гостиная с телевизионной зоной и выходом на крытую веранду и участок.
2уровень: холл, 4 спальни, с/у с душевой и стиральной машинкой, гардеробная.
3уровень: мансардный этаж свободного назначения с зонированием: на зону отдыха с камином и бильярдом, зону кабинета, зону тренажерного зала, домашнего кинотеатра и спальни.

РЕКЛАМА



Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»
Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел: (495) 134-64-16

Проектная декларация на рекламируемом сайте