

ОТЧЕТ №0025-02/2016

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



Дата оценки 4 марта 2016 г.

Дата составления отчета 4 марта 2016 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент» «Д.У.» Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд
недвижимости» под управлением Общества с
ограниченной ответственностью «УНИВЕР
Менеджмент»**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	16
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	17
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	17
7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	19
7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	20
7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.	20
7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта	20
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	27
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..	27
9.2. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ	30
9.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	33
9.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ	34
9.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	35
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
10.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	36
10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
10.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	39
10.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.....	40
10.3.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	43
10.3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	43
10.3.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	52
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	52
11.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	52
11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	54
13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	55
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости
«Паевой фонд недвижимости» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР
Менеджмент»
Я.М. Мотрунчу.

Уважаемый Ярослав Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №22 от 18 февраля 2016 г. к Договору №1213 от 16 февраля 2012 г. на оказание услуг по оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м и квартиры в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», специалистами ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости №0025-02/2016 от 4 марта 2016 г.

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

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

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

Оценка объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Дата оценки: 4 марта 2016 г. Дата составления отчета: 4 марта 2016 г.

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 рыночной (справедливой) стоимости единого оцениваемого объекта - земельного участка общей площадью 300,0 кв.м. с расположенной на нем квартирой в сблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка», на дату проведения оценки, округленно, составила:

28 323 000 рублей
(Двадцать восемь миллионов триста двадцать три тысячи) рублей

в том числе:

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

27 558 279 рублей
(Двадцать семь миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч двести семьдесят девять) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

764 721 рубль
(Семьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль

Генеральный директор



А. И. Басос

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. 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
-----------------------	-------

1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №22 от 18 февраля 2016 г. к Договору №1213 от 16 февраля 2012 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).
---------------------------------	---

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке¹

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	28 322 890	1,00	28 322 890
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.			28 322 890

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

28 323 000 рублей
(Двадцать восемь миллионов триста двадцать три тысячи) рублей

в том числе:

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

27 558 279 рублей
(Двадцать семь миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч двести семьдесят девять) рублей

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.

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

764 721 рубль

(Семьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, указанная в настоящем 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

Рыночная (справедливая) стоимость, указанная в отчете об оценке, отражает стоимость оцениваемого объекта по состоянию дату оценки. Изменение состояния рынка, а также ценообразующих факторов после даты оценки может привести к увеличению или уменьшению стоимости, установленной по состоянию на дату проведения оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков о величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемыми объектами.

1.5. Данные об отчете

Отчет №0025-02/2016 от 4 марта 2016 г. составлен на бумажном носителе в 2-х экземплярах на русском языке.

1.6 Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.7. Дата оценки

4 марта 2016 г.

1.8. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки производился в июне 2015 года представителем Заказчика. Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости объекта оценки производится с полугодовой периодичностью, и согласно данным Заказчика и техническим документам физические характеристики объекта оценки не менялись, осмотр объекта оценки на дату оценки не производился.

1.9. Срок проведения оценки

С 18 февраля 2016 г. по 4 марта 2016 г.

1.10. Дата составления отчета

4 марта 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.1. Описание объекта оценки, с указанием сведений достаточных для его идентификации**

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

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

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

2.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право общей долевой собственности

2.4. Цель оценки

Определение рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки

Согласно п. 4 ФСО №2, результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

2.16. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ**3.1. Сведения о Заказчике**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» (ООО «УМ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением ООО «УМ»)
Адрес места нахождения	123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 10
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1027722004595 дата присвоения 21.11.2002 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7722268930, КПП 775001001, БИК 044525487, к/с 30101810400000000487, р/с 407018109000000000322 в АО «СОБИНБАНК»

3.2. Сведения об оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	<u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> Место нахождения оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5 Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Членство в СРО – Российское общество оценщиков (№ в реестре 003640) Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество» Сургутнефтегаз (Московский филиал) (полис 031/01 № 09940, период страхования с 27.10.2015 г. по 26.10.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности - 13 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	ИНН 7709205875, р/с 40702810900000003473 в КБ «Нефтяной Альянс (ПАО)», к/с 30101810100000000994, КПП 770901001, БИК 044583994
Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2014 г. Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2014 г. № 0159.
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №433-008762/16 от 12.02.2016 г. выдан ПАО «Страховое общество «ИНГОССТРАХ», период страхования с 16.02.2016 г. по 15.02.2017 г.

3.3. 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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений и ограничений, 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 рыночной (справедливой) 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 рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.
8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

15. Итоговый результат величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
16. Значение статистической погрешности при расчете рыночной (справедливой) стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
18. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
19. 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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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;
- 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

- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Все факты, представленные в настоящем отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденций в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в полном соответствии с требованиями Федерального закона №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции), Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., ФСО № 2, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., ФСО № 3, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., 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); Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015), а также Кодексом этики.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества и их образование соответствует необходимым требованиям;
7. Данный отчет соответствует внутренней системе контроля качества работ, утвержденной 11.01.2011 г.
8. Система менеджмента качества ЗАО «Экспертная страховая оценка» применительно к оценочной деятельности, соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008) (Сертификат соответствия К № 003206, срок действия до 18.12.2016 г.).
9. Сбор информации произведен оценщиком лично;
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

 (Клинова Н.Д.)

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

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

1. Задание на оценку от 18 февраля 2016 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права на квартиру в сблокированном жилом доме 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.

7.2. 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 2, а также на основании визуального осмотра.

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

7.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 1.

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; 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 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 на квартиру в сблокированном жилом доме 50-АГ № 034544 от 25.10.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 50-АГ № 034545 от 25.10.2011 г.

7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**Описание земельного участка**

Таблица 2.

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	Данные Заказчика
Транспортная доступность	Существует возможность круглогодичного подъезда к участку	Данные Заказчика

	на легковом автомобиле транспорте	
Акустической режим	Звукоизоляционная стена – зона таунхаусов – лесная балка	Данные Заказчика
Вредоносные факторы на участке (заболоченные места и т. п.)	Отсутствуют	Данные Заказчика
Коммуникации	Подведено электричество, водопровод и канализация - магистральные, газ магистральный от АОГВ, отопление	Данные Заказчика

Описание квартиры в заблокированном жилом доме

Таблица 3.

Имущественные права на объект оценки:		Источник информации
Объект права	Квартира в заблокированном 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.
Условный номер объекта	50-50-21/059/2005-229	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ № 034544 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 № 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 Isoral	
Окна	Металлопластиковые рамы, стеклопакеты	

Пол	Цементная стяжка, паркет, на кухне и в санузле кафельная плитка
Двери	Деревянные
Внешняя отделка	Плитка Eurosam
Внутренняя отделка	Современный ремонт – гипсокартон с последующей покраской, на кухне выложен фартук из кафельной плитки производства Испании, ступени лестницы отделаны кафельной плиткой, перила из металлической трубы со стеклянными ограничителями, установлены люстры, бра, точечные светильники (всё европейского производства)
Водопровод	Канализация и холодное водоснабжение с подключением к магистральным сетям. В кухне сделаны выводы под кухонную технику. В сан. узле установлены смесители немецкого производства на раковине и на ванной, никелированный полотенцесушитель
Канализация, сантехника	Пластиковые трубы, в сан. узле установлены акриловая ванна, керамические раковина, унитаз
Система отопления и горячего водоснабжения	Газовый котел, металлопластиковые трубы, итальянские радиаторы отопления Sira.
Газоснабжение	Центральное газоснабжение
Электроснабжение	Центральное - 15 кВт на квартиру
Связь	Опτικο-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

7.2.4. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки

Таблица 4.

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Здание, в котором расположен оцениваемый объект	Физический износ - 0%; функциональный и экономический износы не выявлены	Экспертное мнение оценщика, визуальный осмотр
Земельный участок	Земля является неизнашиваемым активом, поэтому понятия износа не применимо.	-

7.3. 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.

7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании данных Собственника объекта оценки и визуального осмотра текущее использование объекта оценки определено в качестве жилья.

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

7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».



Ленинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование Московской области.

Административный центр — город Видное.

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

составе района осталась только восточная часть.



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

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

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

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

- Общая площадь — 67,07 км². Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке);
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке);
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе);
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе);
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе);
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере).

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе.

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

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

Административный центр — посёлок Газопровод.

Описание ЖК «Дубровка»

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

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

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

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



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.

7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

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

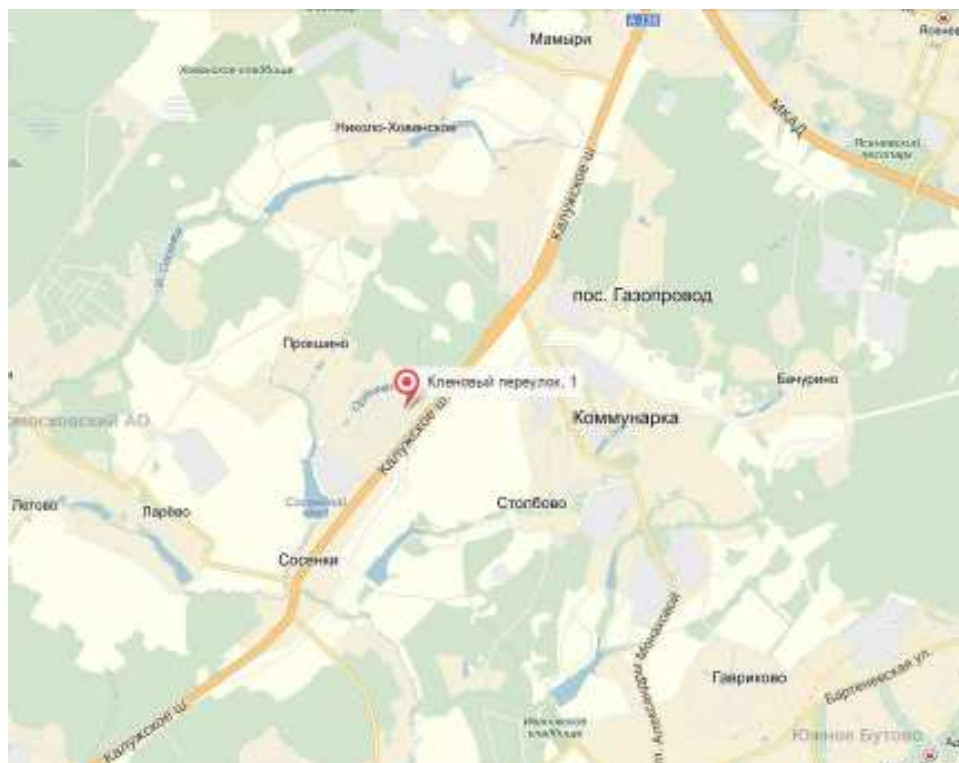


Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

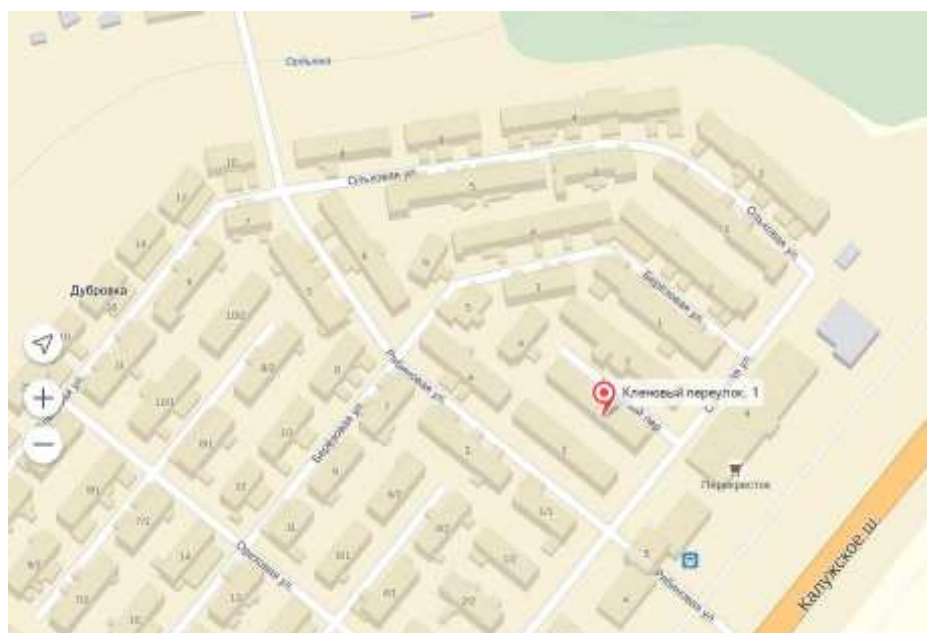


Таблица 5.

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.

8. 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.

Учитывая тот факт, что оценке подлежала квартира, являющаяся объектом жилого фонда, и предназначенной исключительно для целей проживания, наилучшим и наиболее эффективным использованием является ее 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.

9. АНАЛИЗ РЫНКА**9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА²**

Таблица 6.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	дек.	янв.- дек.	нояб.	дек.	дек. (с искл. сезон. и кален д. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.- дек.
ВВП ¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0 ⁵⁾⁷⁾	-0,9	90,5 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁵⁾		33925 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁶⁾	5,8	5,6 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁸⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7 ⁹⁾		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

¹ Оценка Минэкономразвития России.² Июнь и июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.⁵ Оценка Росстата.⁶ Предварительные данные.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие

² По данным Министерства экономического развития РФ

индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке. В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - - 0,4%, декабрь - 0,2%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – - 0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре. В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве. В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви. Спад инвестиций в основной капитал продолжился.

В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. 4 Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до - 0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре. Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в

ноябре - -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году). Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Социально-экономическое положение в регионе

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в декабре 2015 года составил 98,6% к декабрю 2014 года. За 12 месяцев 2015 г. индекс составил 94,9% к соответствующему периоду 2014 года. За январь-октябрь 2015 года количество убыточных организаций составило 1342 или 27,8 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 406544,6 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 ноября 2015 года составила 15004,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1151,7 млрд. рублей или 7,7% (на 1 ноября 2014 года – 6,9%, на 1 октября 2015 года – 7,3%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2015 года составила 18664,8 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 5,3 млрд. рублей или 0,03% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2014 года – 0,1%, на 1 октября 2015 года – 0,02%). Дебиторская задолженность на 1 ноября 2015 года составила 14356,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 784,8 млрд. рублей или 5,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2014 года – 5,7%, на 1 октября 2015 года – 5,4%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2016 года, суммарная задолженность составила 167,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 января 2015 года в 15,7 раза, по сравнению с 1 декабря 2015 года задолженность уменьшилась на 12,1%. Индекс потребительских цен в декабре 2015 года составил – 100,7%. На продукты питания индекс составил – 101,1%, на непродовольственные товары – 100,4%, на платные услуги – 100,6%. За 12 месяцев индекс потребительских цен – 114,2%. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–ноябрь 2015 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 62103 рубля и увеличилась по сравнению с январем – ноябрем 2014 года на 3,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2015 года составила 88,9% к уровню января-ноября 2014 года. В декабре 2015 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально- трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 18997 руб. 01 коп. Величина прожиточного минимума москвича за 3-й квартал 2015 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11.12.2015 г. № 856-ПП, составила – 15 141 рубль, для трудоспособного населения – 17 296 рублей.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок загородной недвижимости Москвы³.

Предложение

По данным на конец декабря 2015 г., на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было представлено более 970 домовладений суммарной стоимостью \$1,6 млрд. Относительно декабря 2014 г. объем предложения на первичном рынке практически не изменился (-0,7%), что связано с выходом на рынок нового предложения в КП «Пестово» (Дмитровское шоссе), а также открытием продаж в КП «Резиденции "Березки"» (Рублево-Успенское шоссе). Новое предложение появилось и в сегменте участков без подряда. В августе на рынок вышел КП «Новое Николино», где на продажу представлены 40 участков, площадь которых варьируется от 13 соток до 2 га. А в ноябре в КП Crystal Istra в продажу поступили 8 новых участков (23–29 соток). 84% домовладений от общего представленного на рынке количества объектов имеют рублевое ценообразование, либо для расчетов с ними используется фиксированный курс доллара.

Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
Предложение			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м ²	3 060	▼ -9%	▼ -18%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	1,65	▼ -5%	▼ -5%
Средняя площадь коттеджа, м ²	538,1	▲ +1%	▲ +15%
Новое предложение, количество поселков	0	▼	▼
Спрос			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м ²	2 835	▼ -19%	▼ -19%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	1,22	▼ -24%	▼ +28%
Средняя площадь коттеджа, м ²	430,6	▼ -6%	▼ +4%
Число совершенных сделок, шт.	97	▲ +31%	▲ +11%

* IV квартал 2015 г. / III квартал 2015 г.

** IV квартал 2015 г. / IV квартал 2014 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016.

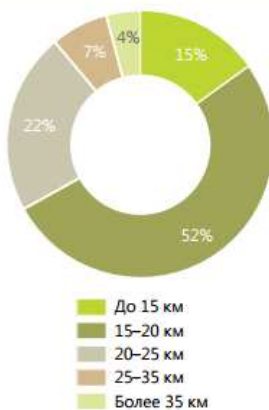
Средняя цена предложения по итогам 2015 г. составила 3 060 \$/м², за три последних месяца 2015 г. показатель снизился на 9%, относительного декабря 2014 г. отрицательная динамика составила 18%.

Максимальное значение средней цены предложения по итогам декабря 2015 г. отмечалось на Минском шоссе, где данный показатель равен 6 750 \$/м². На

³ <http://content.knightfrank.com/>

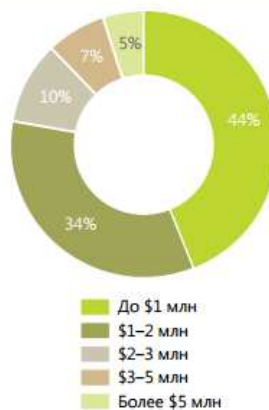
второй позиции находится Рублево-Успенское шоссе (3 205 \$/м²), замыкает тройку лидеров Новорижское шоссе со средней ценой предложения 2 680 \$/м². За последний квартал прошедшего года отрицательную динамику средней цены предложения можно было наблюдать практически по всем направлениям. Исключением стало Минское шоссе, где с конца сентября 2015 г. цена выросла на 3%. Рост показателя связан с вымыванием с рынка менее дорогого предложения. Однако относительно декабря 2014 г. цена все-таки показала снижение (-1%).

Распределение предложения на первичном рынке по удаленности от МКАД



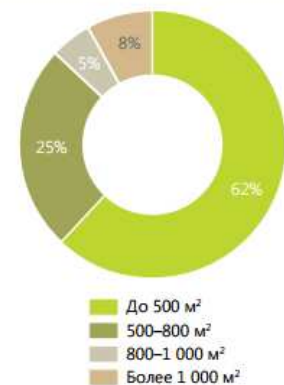
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по площади домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

По итогам IV квартала средняя цена предложения на Дмитровском шоссе снизилась почти на четверть и составила 1 165 \$/м². Отметим, что это минимальное значение средней цены предложения по рынку. Отрицательная динамика на данном направлении в IV квартале связана со снижением цен в КП «Пестово» на все домовладения (-15%), а также курсовыми колебаниями, так как цены на все предложение на Дмитровском шоссе номинированы в рублях. За год цена на данном направлении снизилась на 59%. На Рублево-Успенском шоссе за октябрь–декабрь 2015 г. цена снизилась на 9%, а за год опустилась на 42%. Такие изменения связаны как с выходом на рынок нового предложения с рублевым ценообразованием, так и со снижением цены в уже реализуемых коттеджных поселках с долларовым прайс-листом. Например, за год в КП «Parkville Жуковка» долларовые.

Спрос

В IV квартале 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было заключено 97 сделок, что на 11% больше, чем за аналогичный период 2014 г. Несмотря на увеличение числа проданных домовладений, суммарная стоимость проданных объектов в октябре–декабре 2015 г. составила \$118,4 млн, что на 16% меньше, чем годом ранее. Отметим, что в IV квартале 2015 г. 91% сделок был заключен в рублях. За период с января по декабрь 2015 г. было продано 315 домовладений; относительно 2014 г. число сделок сократилось на 6%, в то время как суммарная стоимость снизилась на четверть. Средняя цена проданных домовладений в IV квартале составила 2 835 \$/м², что на 7% ниже цены предложения. В октябре–декабре 2014 г. средняя цена спроса была равна 3 500 \$/м². 19% сделок в 2015 г. были совершены с таунхаусами.

Средняя стоимость проданных таунхаусов составила \$0,67 млн, что на 35% меньше средней стоимости предложения таунхаусов. Средняя площадь проданных таунхаусов равна 318,8 м². В IV квартале, как и прежде, большая часть сделок пришлась на Новорижское шоссе, где было заключено 84% всех сделок. По итогам года доля Новорижского шоссе составила 76%. Далее по величине доли спроса в январе–декабре 2015 г. следует Дмитровское шоссе, на которое пришлось 10% продаж. Замыкает тройку лидеров Минское шоссе, где было совершено 8% от всех сделок 2015 г. На Рублево-Успенском шоссе в 2015 г. было продано 10 домовладений (3% от общего числа проданных домовладений). Средняя площадь проданных домовладений в 2015 г. составила 440 м², что соответствует значению показателя за 2014 г. В IV квартале 2015 г. средняя площадь проданных объектов была равна 430,6 м², годом ранее данный показатель был на 31,8 м² больше. В IV квартале 2015 г. средняя стоимость проданного домовладения была на уровне \$1,22 млн. По итогам 2015 г. данный показатель составил \$1,37 млн, против \$1,73 млн годом ранее. Анализируя структуру спроса по удаленности от МКАД, отметим, что только 13% всех проданных домовладений в 2015 г. были в коттеджных поселках, расположенных на расстоянии до 15 км от МКАД.

Вторичный рынок

По данным на конец декабря 2015 г., средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости составила 4 660\$/м². За IV квартал показатель снизился на 4%. Максимальное значение средней цены по итогам 2015 г. было представлено на Рублево-Успенском шоссе и составило 5 485 \$/м². Минимальное значение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке, как и ранее, принадлежит Осташковскому шоссе (2 530 \$/м²). Более 70% предложений вторичного рынка сосредоточено на трех направлениях.

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке по направлениям

Средняя цена предложения, \$/м²

Рублево-Успенское ш.	5 485
Новорижское ш.	5 150
Минское ш.	4 085
Дмитровское ш.	3 140
Киевское ш.	3 040
Калужское ш.	2 845
Осташковское ш.	2 530

Источник: Knight Frank Research, 2016

Средняя площадь домовладений, представленных на продажу, в конце 2015 г. составила 646,6 м². Показатель средней стоимости предложения был отмечен на уровне \$3,01 млн. Самая высокая средневзвешенная стоимость предложения среди направлений была зафиксирована на Рублево-Успенском шоссе – \$4,16 млн. Далее по величине показателя идет Новорижское шоссе, где он равен \$3,26 млн. Также в тройку лидеров вошло Минское шоссе (\$2,24 млн). 42% домовладений вторичного рынка имеют площадь до 500 м². Коттеджи площадью более 1 000 м² составляют 13% в общей структуре предложения. Говоря о структуре предложения на вторичном рынке по стоимости домовладений, отметим, что на долю объектов в ценовом диапазоне до \$2 млн приходится более половины (59%) всего предложения. Объекты в верхнем ценовом сегменте составляют 15% совокупного объема предложения.

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

Таблица 7.

№	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена квартиры, руб.	Стоимость за 1 кв. м	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	205,00	20 000 000	97 561	http://www.cian.ru/sale/suburban/1759792/
2	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	297,00	27 750 000	93 434	http://www.cian.ru/sale/suburban/7807330/
3	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	291,50	31 108 823	106 720	http://www.cian.ru/sale/suburban/8746830/
4	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	289,00	29 000 000	100 346	http://www.cian.ru/sale/suburban/1529650/
5	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	190,00	24 500 000	128 947	http://www.cian.ru/sale/suburban/2297528/
6	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	225,00	32 500 000	144 444	http://www.cian.ru/sale/suburban/1873546/
7	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	310,00	42 000 000	135 484	http://www.cian.ru/sale/suburban/1580671/
8	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	240,00	31 000 000	129 167	http://www.cian.ru/sale/suburban/21825162/
9	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	330,00	33 000 000	100 000	http://www.cian.ru/sale/suburban/30485704/

9.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Таблица 8.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	От 8% до 12%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015 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	Категория земель	Под сельхоз. Производство/иное	-	
	Текущее использование	СНТ/ЛПХ/ИЖС	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Московская область/Иное	-	-
	Удаленность от МКАД	5 км	-	-
	Ближайшее окружение	Лес, водоем рядом/ водоем на первой линии	От 5% до 20%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г., а также согласно данным, расположенным по адресу: perspectio.ru/article_06.doc
	Удаленность от остановок общественного транспорта	10-15 минут пешком/5 минут пешком	8%	Метод парных продаж
	Местоположение участка в социуме	Элитный поселок/ Отдельно расположенный землеотвод/ Садовое товарищество	От 3% до 8%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка	1/2/3/4/5/6/7/8/9 соток	0-9%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.
	Наличие/отсутствие	На участке/по границе/отсутствуют	В зависимости	Согласно данным, расположенным по

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
	коммуникация на земельном участке		от вида коммуникаций от 5% до 18%	адресу: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm
	Форма участка	Прямоугольная/квадратная/ Прогрессирующе вытянутый прямоугольник	5%	Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.
	Подъездные пути	Асфальтированная дорога/грунтовая дорога/нет	От 5% до 10%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга». М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.

9.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- **Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности**
- **«Загородная элитная недвижимость является ярким индикатором макроэкономического состояния страны. Связано это прежде всего с тем, что ее объекты не являются предметом первой необходимости в решении жилищных вопросов: скорее, их можно отнести к предметам роскоши среди прочих уже имеющихся городских и международных активов. На протяжении всего 2015 г. мы видели отчетливое тому подтверждение: рынок падал и рос мгновенно в ответ на любые курсовые изменения. Однако именно эти скачки и позволили многим девелоперам, а также продавцам вторичного жилья выйти на достойный уровень продаж.**

По данным на конец декабря 2015 г., средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости составила 4 660\$/ кв. м.

- **Диапазон средних цен предложений на жилье, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 93 434 руб./ кв. м до 144 444 руб./кв. м.**

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

10.1. 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.

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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

10.2. 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

10.3.1. 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

10.3.2. 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 № 5 к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 9.

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена квартиры, руб.	Цена за кв.м, руб.	Описание	Источник информации
1	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	205,00	20 000 000	97 561	Собственник, продаю таунхаус в ЖК " Дубровка", улица Ольховая дом 17, квартира 3. Таунхаус 205кв.м.,участок 2сотки, свободная планировка, под отделку, центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отдалён от трассы и поля новой застройки, в секции все живут. Таунхаус, единственный в поселке с хорошим видом из окон, со стороны заднего двора, нет никаких секций, закрывающих вид из окон. Пошаговая доступность у инфраструктуре, в построенных новостройках и второму выезду на Калужское шоссе. Свободная продажа, документы готовы к сделке. Возможна ипотека, рассрочка платежа	http://www.cian.ru/sale/suburban/1759792/
2	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	297,00	27 750 000	93 434	лучшее предложение в элитном посёлке "дубровка", продаю таунхаус площадью почти 300 кв.м. на 3 сотках земли с прекрасно оформленным участком и паркингом перед домом под навесом. В доме замечательный ремонт, функциональный на среднюю семью из 4-5 человек, полностью с мебелью, можно заезжать в любой момент, все центральные коммуникации, сауна, камин, 4 комнаты, гостиная. Цена привязана к валюте- при звонке уточняйте	http://www.cian.ru/sale/suburban/7807330/
3	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	291,50	31 108 823	106 720	Дубровка к/п (Сосенки). Тип застройки: обжитой к/п. Большой трехуровневый таунхаус (ширина секции 10 м) с современной стильной отделкой и мебелью. Функциональная планировка: 4 спальни, каминный зал, бильярдная, гараж. Обустроенный участок с ландшафтным дизайном и беседкой-барбекю. Расположен в обжитом поселке таунхаусов рядом с Москвой с богатой инфраструктурой. Материал стен: железобетонный монолитный каркас заложен пеноблоком + утеплитель. Облицовка стен: оштукатурено и окрашено. Стадия готовности: меблирован. 1-ый этаж: Тамбур, прихожая 9 кв.м, кухня 12 кв.м, столовая-гостиная 32 кв.м, с/узел 6 кв.м с душевой, сауна 4 кв.м, кладовая, гараж 20 кв.м, котельная 5 кв.м.. 2-ой этаж: Холл 6 кв.м, спальня 14 кв.м, спальня 23 кв.м, спальня 18.5 кв.м, санузел 18.6 кв.м, гардеробная 6.5 кв.м.. 3-ий этаж: Холл, бильярдная 27 кв.м, кальянная 13 кв.м, каминный зал 26.5 кв.м, кабинет 13 кв.м, санузел.. Тип участка: парковый. Благоустройство участка: На участке разбит газон, растут декоративные кустарники, канадский клен, по периметру взрослые туи высотой выше 4 м. Сделаны детская площадка, зона барбекю,	http://www.cian.ru/sale/suburban/8746830/

					дорожки из натурального камня, беседка, прудик. По участку и вокруг дома сделан дренаж.. Дополнительные строения: Беседка деревянная летняя, беседка-барбекю.. Коммуникации: газ - есть, э/э - есть, водопровод - центральный, канализация - центральная, охрана - есть. Сотрудничаем взаимовыгодно со всеми риэлторами	
4	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	289,00	29 000 000	100 346	Жилой комплекс Дубровка. Таунхаус 289кв.м. с гаражом на 1а/м, участок 3сот, вторая линия от леса. Свободная планировка, под отделку, центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отдалён от трассы и поля новой застройки, в секции все живут. Свободная продажа, документы готовы к сделке.	http://www.cian.ru/sale/suburban/1529650/
5	Москва, Сосенское поселение, Дубровка	190,00	24 500 000	128 947	Качественная черновая отделка: стяжка пола, штукатурка. Удобная современная планировка. Балкон и лоджия с панорамным остеклением. Сан/узел раздельный, можно сделать сауну. Просторная гардеробная комната. Удобное расположение дома и транспортная развязка. Рассмотрю все варианты оплаты	http://www.cian.ru/sale/suburban/2297528/

10.3.3. 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 №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, расположенной в Московской области, находится в диапазоне 9-13%. Оценщик взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 11%.

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 удаленность от МКАД

Согласно сложившейся на рынке недвижимости практике цены на земельные участки зависят от удаленности от МКАД. В ближайшем Подмосковье по удаленности земля делится на три категории⁴:

- в пределах 15 км от МКАД;
- в пределах 15-30 км от МКАД;
- в пределах 30-50 км от МКАД.

Учитывая вышеизложенное, корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на положение участка в социуме

Местоположение участка в социуме оказывает существенное влияние на стоимость. Корректировка принята на по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁵.

Хорошо	Норма	Плохо
Элитный поселок на охраняемой территории +8%	Отдельно расположенный землеотвод с участками до 100 шт. под ИЖС или без прописки	Садовое товарищество без прописки с большим кол-вом участков -3%

⁴ См. раздел обзор рынка

⁵ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

Корректировка на площадь жилого дома

На стоимость единого объекта недвижимости сильное влияние оказывает площадь жилого дома. Как правило, чем больше площадь дома, тем ниже его стоимость. Данная корректировка была принята на основании нижеприведенной таблицы⁶.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для жилых домов и коттеджей

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	< 150	150-300	300-600	> 600
< 150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
> 600	1,19	1,13	1,04	1,00

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка принята по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁷ из расчета 1% за 1 сотку.

Корректировка на форму участка

Корректировка принята на по данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения⁸.

<i>Хорошо</i>	<i>Норма</i>	<i>Плохо</i>
Квадрат (минимизация периметра ограды)	Прямоугольник до соотношения сторон 1х1,5	Прогрессирующе вытянутый прямоугольник до -5%

Корректировка на архитектурное оформление

Данная корректировка введена на основании таблицы поправок в архитектурном оформлении оцениваемого объекта и аналога⁹

Корректировка на экологическое состояние

Данная корректировка введена на основании таблицы риэлтерских корректировок¹⁰ и составляет: при наличии леса не далее 500 м $\pm 5\%$, водоема не далее 500 м - $\pm 5\%$.

Корректировка на инфраструктуру

Данная корректировка не вводилась, поскольку все объекты расположены на территории, имеющей развитую инфраструктуру.

Корректировка на подъездные пути

Данная корректировка не вводилась, поскольку подъезд ко всем объектам осуществляется по асфальтированной дороге.

Корректировка на охрану

По данным корректировочной риэлтерской таблицы для земельных участков под загородные владения¹¹, корректировка на охрану составляет $\pm 5\%$.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород, 2014 г., табл. 13.1.

⁷ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

⁸ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

⁹ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

¹⁰ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

¹¹ Е.Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости» М.: «ТЕХНОСФЕРА», 2011 г.

Наличие электроснабжения и газоснабжения

Подведенные электричество и газ к земельному участку значительно увеличивают его стоимость, так как подведение этих коммуникаций дорогостоящая процедура, если есть возможность из проведения. По данным агентств недвижимости подведенные к земельному участку коммуникации, такие как электроэнергия и газоснабжение увеличивает стоимость участка на 15-25% каждая.¹²

Наличие остальных коммуникаций

Наличие коммуникации таких как водоснабжение, теплоснабжение, коммуникационные связи увеличивают стоимость земельного участка на 5-15%¹³

Наличие/отсутствие отделки

Наличие или отсутствие отделки оказывает сильное влияние на стоимость объекта недвижимости. Данная поправка рассчитана методом парных продаж.

Показатели	1	2
Местоположение	МО, ЖК Дубровка, 5 км от МКАД	МО, ЖК Дубровка, 5 км от МКАД
Описание	3-х уровневый таунхаус 2008 г.п., Без отделки, со свободной планировкой. 290 кв.м. Участок 4.5 сот. Состав и характеристика помещений, планируемые архитектором: 1 уровень: тамбур, коридор, бойлерная, с\у, кухня, столовая, гостиная с местом под камин, с выходом на участок. 2 уровень: коридор, 3 спальни, с\у 3 уровень: помещение свободного назначения, с\у. Коммуникации центральные: электричество 15кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование (временное) и радиаторы установлены. Московский телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение разведены по поселку.	В центре поселка, на лучшей улице торцевой 3-х ур таунхаус 2008г.п., 310кв.м., меблирован. Выполнена отделка "под ключ" современными дорогими материалами. Участок 5,5сот, спланирован, газон и посадки. Состав и характеристика, помещений: 1ур: тамбур с большим холлом и шкафами -купе, бойлерная, с\у с душевой, сауна с душевой и мойкой, кухня-столовая с островной немецкой кухней, гостиная с выходом на участок. 2ур: коридор, хозяйская спальня с с\у, 2спальни, с\у. 3ур: домашний кинотеатр, кабинет-игровая, спальня, с\у с гардеробной и постирочной. Коммуникации центральные: электричество 10кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование и радиаторы установлены. Полы с плиткой с подогревом. Система встроенного пылесоса. Московский телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение заведены в таунхаус. SPA, аптека, химчистка, бар, 2ресторана, служба безопасности, административные помещения).
Цена предложения,	29 000 000	33 000 000

¹² www.rview.ru/segment.html

¹³ www.rview.ru/segment.html

руб.		
Стоимость руб. 1 кв.м.	100 000	106 452
Источник информации	http://дубровкалюкс.рф/town-house-info.aspx?Id=6&back-url=%2ftown-house-list.aspx%3fsid%3d32%26decor%3d0	http://дубровкалюкс.рф/town-house-info.aspx?Id=29&back-url=%2ftown-house-list.aspx%3fsid%3d28%26decor%3d1

Расчет корректировки на отделку

Объект оценки	объекты-аналоги	
	с отделкой	без отделки
с отделкой	1	6%
без отделки	-6%	1

10.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов¹⁴

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

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

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

Эта зависимость имеет вид:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По

¹⁴ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

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 Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

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

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

10.3.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 10.

Корректировки	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка»	Москва, Сосенское поселение, Дубров ка	Москва, Сосенское поселение, Дубров ка	Москва, Сосенское поселение, Дубров ка	Москва, Сосенское поселение, Дубров ка	Москва, Сосенское поселение, Дубров ка
Цена предложения за объект, руб.		20 000 000	27 750 000	31 108 823	29 000 000	24 500 000
Общая площадь квартиры, кв.м	297,60	205,00	297,00	291,50	289,00	190,00
Цена 1 кв.м./руб.		97 561	93 434	106 720	100 346	128 947
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированна я цена руб.		86 829	83 156	94 981	89 308	114 763
Удаленность от МКАД	5 км	5 км	5 км	5 км	5 км	5 км
Корректировка на удаленность %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированна я цена руб.		86 829	83 156	94 981	89 308	114 763
Площадь дома кв.м.	297,60	205,0	297,0	291,5	289,0	190,0
Корректировка на площадь дома %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированна я цена руб.		86 829	83 156	94 981	89 308	114 763
площадь земельного участка, соток	3	2	3	3	3	2
Корректировка площадь участка, соток %		1,0%	0,0%	0,00%	0,0%	1,00%

Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
тип застройки	коттеджный поселок	коттеджный поселок	коттеджный поселок	коттеджный поселок	коттеджный поселок	коттеджный поселок
Корректировка на тип застройки %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Форма участка	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы	Правильной формы
Корректировка на форму участка %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Архитектурное оформление фасада	средней сложности	средней сложности	средней сложности	средней сложности	средней сложности	средней сложности
Корректировка на оформление фасада %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Близость леса, водоема	лес	лес	лес	лес	лес	лес
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура	развитая инфраструктура
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Подъездные пути	Асфальтированные	Асфальтированные	Асфальтированные	Асфальтированные	Асфальтированные	Асфальтированные
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Охрана	Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Наличие электричества	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Наличие газоснабжения	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Наличие остальных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		87 697	83 156	94 981	89 308	115 911
Состояние	С отделкой	без отделки	С отделкой	С отделкой	без отделки	С отделкой
Корректировка %		6,0%	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%
Скорректированная цена руб.		92 959	83 156	94 981	94 666	115 911
Суммарная корректировка %		7%	0%	0%	6%	1%
Абсолютная величина валовой корректировки		7,00%	0,00%	0,00%	6,00%	1,00%
Вес аналога %		0,50	1,00	1,00	0,57	0,93
Весовой коэффициент аналога %		0,1250	0,2500	0,2500	0,1425	0,2325
Скорректированная цена, руб.		10 962	20 789	23 745	12 726	26 949
Стоимость 1 кв. м. объекта оценки руб.	95 171					
Рыночная стоимость объекта оценки руб.	28 322 890					

Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж, составляет на дату оценки:

28 322 890 руб.

(Двадцать восемь миллионов триста двадцать две тысячи восемьсот девяносто) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

11.1. 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.

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

Таблица 11.

	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подходом, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Значение	Обосновано не применялся	28 322 890	Обосновано не применялся	28 322 890
Вес подхода		1		
Итоговое значение		28 322 890		

В рамках данного отчета нами 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 недвижимости¹⁵, 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 12

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка с расположенным на нем жилым домом, руб.	28 323 000
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	0,027
Рыночная стоимость земельного участка	764 721

¹⁵ <http://www.smartsib.ru/files/land-09.02.2010.pdf>

общей площадью 300 кв.м округленно, руб.	
Рыночная стоимость квартиры в сблокированном жилом доме, руб.	27 558 279

Исходя из вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что окончательная величина рыночной (справедливой) стоимости единого оцениваемого объекта, на дату оценки, составляет округленно:

28 323 000 рублей

(Двадцать восемь миллионов триста двадцать три тысячи) рублей

11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №22 от 18 февраля 2016 г. к Договору №1213 от 16 февраля 2012 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м и квартиры в заблокированном жилом доме общей площадью 297,60 кв.м., расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский район, Сосенский с.о., ж/к «Дубровка».

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на дату оценки 4 марта 2016 г., округленно, составила:

28 323 000 рублей

(Двадцать восемь миллионов триста двадцать три тысячи) рублей

в том числе:

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

27 558 279 рублей

(Двадцать семь миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч двести семьдесят девять) рублей

Земельный участок общей площадью 300,00 кв.м:

764 721 рубль

(Семьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль

Оценщик I категории

 (Клинова Н.Д.)

12. 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;
6. 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. Е.Е. Яскевич. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов.» М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.
15. «Справочник корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости». РБПИ
16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹⁶

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹⁷

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 оценки¹⁸

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

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

¹⁶ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁸ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

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

14. 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***

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 «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.

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление**5) Применяемые стандарты и правила оценки:**

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

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

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

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

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

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

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

11) **Дата оценки:** 04 марта 2016 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 18 февраля 2016 г. по 04 марта 2016 г.

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

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

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

16) **Дополнительные условия:** Нет

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

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

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

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

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

От Заказчика

Генеральный директор

/ Мотрунич Я.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор

/Басов 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
обширенном жилом доме №1 от 27.09.2011, дата регистрации 04.10.2011, №50-50-
21/086/2011-238

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд "Павой фонд недвижимости", данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
инвестиционных паев и счетов дело владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: квартира в обширенном жилом доме, общая площадь 297,60 кв.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 Н. Р. (подпись)

50-АГН 034544

МФ-Форм 500/1-4/000-0034, 2011 г. версия 1.0


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 обремененном жилом доме №1 от 27.09.2011, дата регистрации 04.10.2011, №50-50-21/086/2011-238

Субъект(ы) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Павой фонд недвижимости", данные о котором 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 300 кв.м, адрес объекта: Московская область, Ленинский район, Сосенский с.п., 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. В.

50-АГН 034545

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



	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ	ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ	
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2015 г. <i>Дата выдачи сертификата</i>	№ 0159 <i>Регистровый номер НП «Партнерство РОО»</i>
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 <i>полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)</i>	
«Экспертная страховая оценка»	
ИНН 7709205875	
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5 <i>место нахождения</i>	
Срок действия сертификата с 12.03.2015 г. до 11.03.2016 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до	()
	
388	

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-008762/16

«12» февраля 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр.5
Телефон: +7 (495)926-49-64/63, факс: +7 (495) 223-27-37
- 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 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Доклад Центробанка Российской Федерации СЧ № 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 являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
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. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

Страхователь

1

Страховщик

ИНГОССТРАХ

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору признаются нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. 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. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

7.1. С «16» февраля 2016 года по «15» февраля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» февраля 2016 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ)**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200.000.000 (Двести миллионов) рублей.

Страхователь

2

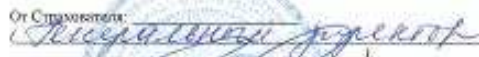
Страховщик



- СТРАХОВЩИКА:** 11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору в случае страхового случая (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 161.425 (Сто шестьдесят одна тысяча четыреста двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «29» февраля 2016 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

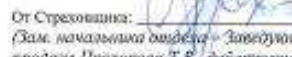
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»

От Страхователя:


ФИО, должность, основание полномочий

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.»

Страхователь

3

Страховщик



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Клинова Наталья Дмитриевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7011 № 286402, выдан 19.01.2012г.
ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«14» февраля 2008г., регистрационный № 003640

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «20» января 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0018945 *

ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ
СД №3127 ОТ 27.07.2015
СН №3127 ОТ 27.07.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01 № 09940 от 13 октября 2015 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 09 октября 2015 г. (далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): Клинова Наталья Дмитриевна
(Ф.И.О. полностью)
2. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым могут быть причинены убытки в результате наступления страхового случая.
3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
4. Страховой риск:
 - риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения реального ущерба Выгодоприобретателям действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
6. Территория страхования: Российская Федерация.
7. Страховая сумма по договору страхования составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.
- В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
8. Страховой тариф: 0,05% от страховой суммы.
9. Франшиза: не применяется.
10. Страховая премия: 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- 10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 27 октября 2015 г.
- 10.2. При заключении договора страхования оплачено 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп. № п/п 78 от 14 октября 2015 г.
11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 27 октября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 28 октября 2016 г.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 12.1. Заявление на страхование.
 - 12.2. Правила страхования.
13. Дополнительные условия:

Форма №01-07-124/04.09.2014(06)

2

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество» Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Тюменская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул. Лермонтова, д.9/1
ОГРН 1028600581811, ИНН 8602103061
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-03
E-mail: pochta@sngi.ru

Московский филиал

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва,
ул. Мясницкая, д.41, строение 1
Р/с 40701810100260000031
в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
ИНН 8602103061, КПП 775043003
БИК 044525187
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95
E-mail: mfo@sngi.ru

Директор Московского филиала
(Доверенность №1482-Ф от 13.10.2015)



/Зырянов А.В./
(Ф.И.О.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Клинова Наталья Дмитриевна
Адрес регистрации: Российская Федерация,
Тюльская область, пос. Куркино, ул.
Сахзаводская, дом 20А, кв.2
Паспортные данные: 70 11 №286402
Выдан ТП УФМС России по Тульской области в
Куркинском районе от 19.01.2012
код 710-029

С Правилами страхования ознакомлен, согласен и
обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования
получил. Согласие на обработку Страховщиком моих
персональных данных – подтверждаю.



/Клинова Н.Д./
(Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правила страхования.

Полис оформил(а):  /Карасова О.И./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33
(подпись) (Ф.И.О. представителя Страховщика)

Приложение 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

<http://www.cian.ru/sale/suburban/1759792/>

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецпредложения Покупка

Надежность в Москве: Продажа таунхаусов в Московской области: Сосенское поселение: Калужское шоссе

Изменить условия Подписаться на показы

3 этаж, таунхаус 205,0 м²
Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп Показать на карте
 Калужское шоссе 40 км. до МКАД

20 000 000 руб.

Общая информация:
 Площадь дома: 205,0 м²
 Тип дома: МКС
 Площадь участка: 2 сот.
 Материал дома: монолитный
 Количество этажей: 3
 Отопление: центральное газовое
 Санузел: в доме
 Охрана: есть

Собственник, продаю таунхаус в ЖК "Дубровка", улицы Опыковское д.17, квартира 3. Таунхаус 205 кв.м, участок 2 сотки, свободная планировка, под отделку, центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отдален от трассы и поля новой застройки, в соседях все живут. Таунхаус, единственный в поселке с хорошим видом на озеро, со стороны заднего двора, нет никаких секций, декоративный вид на озеро. Подъездная доступность у инфраструктуры, в построенные новостройки и в сторону выезда на Калужское шоссе. Свободная продажа, документы готовы к сделке. Возможна ипотека, рассрочка платежа.

Предоставитель: частный маклер

Показать телефон

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта 360 Панорамы Похожие рядом

<http://www.cian.ru/sale/suburban/7807330/>

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецпредложения Покупка

Надежность в Москве: Продажа таунхаусов в Московской области: Сосенское поселение: Калужское шоссе: Таунхаусы

Изменить условия Подписаться на показы

3 этаж, таунхаус 207,0 м²
Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп Показать на карте
 Калужское шоссе 40 км. до МКАД

27 750 000 руб.

Общая информация:
 Площадь дома: 207,0 м²
 Тип дома: МКС
 Площадь участка: 2 сот.
 Материал дома: монолитный
 Количество этажей: 3
 Отопление: центральное газовое
 Санузел: в доме
 Охрана: есть

Продаю таунхаус в ЖК "Дубровка", продаю таунхаус площадью 207 кв.м, 3 этаж, вид на озеро с прекрасным обзором участка и панорамой перед домом под навесом. В доме качественная отделка, функциональный на стадии ремонта, 4-5 комнат, полностью с мебелью, можно сделать в любой момент, все центральные коммуникации, свет, газ, вода, в доме, в доме, в доме. (дальше проехать и увидеть, как это выглядит)

Доставка: 27 750 000 руб.

Показать телефон

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта 360 Панорамы Похожие рядом

<http://www.cian.ru/sale/suburban/8746830/>

5 этаж, таунхаус 291,5 м²
 Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп Показать на карте
 370 000 € – 31 108 823 руб

Общая информация:
 Площадь дома: 291,5 м²
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 3 сот.
 Количество этажей: 3

Код объекта в БД Агентства: 108-847. Дубровка кп (Сосенки). Тип застройки: обжитой кп. Большой трехуровневый таунхаус (двухэтажная секция 10 м) с современной стильной отделкой и мебелью. Функциональная планировка: 4 спальни, каминный зал, вильерная, гараж. Обустроенный участок с ландшафтным дизайном и беседкой-барбекю. Расположен в обжитом поселке таунхаусов рядом с Москвой с богатой инфраструктурой. Материал стен: железобетонный монолитный каркас заложено панорамное остекление. Облицовка стен: оштукатурено и окрашено. Стадия готовности: небытован. 3-ий этаж: Тамбур, прихожая 9 кв.м, кухня 12 кв.м, столовая-гостиная 32 кв.м, спальня 6 кв.м с душем, сану 4 кв.м, кладовая, гараж 20 кв.м, котельная 5 кв.м. 2-ой этаж: холл 6 кв.м, спальня 14 кв.м, спальня 23 кв.м, спальня 18,5 кв.м, санузел 10,6 кв.м, гардеробная 6,5 кв.м. 3-ий этаж: холл, вильерная 27 кв.м, каминная 15 кв.м, каминный зал 26,5 кв.м, кабинет 13 кв.м, санузел. Тип участка: парковый. Благоустройство участка: На участке разбит газон, растут декоративные кустарники, канадский клен, по периметру высокие три вышки 4 м. Сделаны детские площадки, зона барбекю, дорожки из натурального камня, беседка, палуба. По участку и вокруг дома сделан дренаж. Дополнительные строения: Беседка, деревянные лавочки, беседка-барбекю. Коммуникации: газ - есть, э/э - есть, водопровод - центральный, канализация - центральная, охрана - есть. Сосредоточен взаимовыгодно со всеми районами. Цанед

Белые ветры
 Показать телефон

Комментарий Пожаловаться Экспорт

<http://www.cian.ru/sale/suburban/1529650/>

5 этаж, таунхаус 289,0 м²
 Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп Показать на карте
 29 000 000 руб.

Общая информация:
 Площадь дома: 289,0 м²
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 3 сот.
 Планировка дома: монолитный
 Количество этажей: 3
 Отопление: центральное газовое
 Санузел: в доме
 Гараж: есть
 Охрана: есть

Жилой комплекс Дубровка. Таунхаус 289,0 м. с гаражом на 1,4 м, участок 3 сот, вторая линия от леса. Свободная планировка, под отделку, центральные коммуникации в доме, разводка отопления сделана, отделан от трассы и поля новой застройки, в секции еще живут. Свободная продажа, документы готовы к сделке. Цанед

Представитель: частный маклер
 Показать телефон

Комментарий Пожаловаться Экспорт

<http://www.cian.ru/sale/suburban/2297528/>

3 этаж: таунхаус 190,0 м²

Москва, Сосенское поселение, Дубровка кп [Показать на карте](#)

Тотальный Стан 20 мин. на машине

24 500 000 руб.

Общая информация:

Площадь дома:	190,0 м²
Тип здания:	ИЖС
Площадь участка:	2 сот.
Наличие дома:	независимый
Количество этажей:	3
Отопление:	центральная газовая
Санузел:	в доме
Охрана:	есть

Современный 3х-этажный таунхаус, 190 кв.м. под ключ с участком 1,5 сотки. С авторской стилизованной отделкой: дорожки материалы, сантехники и интерьерные аксессуары и мебелью на заказ. Декорирован шторами на заказ. Участок с газоном, ландшафтом, с навесом и верандой. В таунхаусе установлены кондиционеры. Состав и характеристика помещений: 1-уровень: тамбур со встроенными шкафами, бойлерная с постирочной, холл, с/у, гостиная с Т-зоной и с выходом в кухню-столовую. 2-уровень: коридор, спальня со встроенным шкафом, кабинет, с/у с душем. 3-уровень: хозяйская спальня с гардеробной, с/у с ванной. Коммуникации центральные: электричество 10 кВт, газ, водопровод, канализация заведены в таунхаус и действуют. Котельное оборудование и радиаторы установлены. Ножевой телефон, высокоскоростной выделенный Интернет-канал и кабельное телевидение заведены в таунхаус и действуют. Установлена система очистки воды. Домофон.

Представитель: частный маклер

[показать телефон](#)

