

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/16-80

от 11 июля 2016 года

Оценка справедливой стоимости жилых помещений в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.6. Основные факты и выводы	10
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.9. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	17
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	22
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Общие положения	47
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	47
5.3. Выбор подходов и методов оценки	47
5.4. Согласование результатов оценки	53
5.5. Выбор подходов и методов оценки	53
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	55
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	87
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	87
6.4. Согласование результатов оценки	87
VII. ВЫВОДЫ	89
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	111

**Заместителю генерального директора
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
госпоже Конышевой О.П.**

«11» июля 2016 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 80 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости жилых помещений в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в том числе:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 125,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 66,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 54,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 105, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1950;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 44,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 153, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1771;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 119,2 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 135,1 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 128,6 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 97,7 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 85,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 128,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 98,1 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 97,5 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 56,5 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 387, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1878;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 56,1 кв. м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 417, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2001;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 77,8 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 443, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1825;
- квартиры, назначение: жилое, площадь 76,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 463, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1942.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков, в соответствии с требованиями действующего законодательства и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 11 июля 2016 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

73 956 150

(Семьдесят три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч сто пятьдесят) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	н/д	125,5	6 199 700
2	67	3	1	н/д	66,8	3 573 800
3	105	9	1	н/д	54,8	3 052 360
4	153	3	1	н/д	44,4	2 473 080
5	180	7	3	н/д	119,2	5 888 480
6	227	15-16	2	н/д	135,1	6 106 520
7	249	4	3	н/д	128,6	6 352 840
8	254	4	2	н/д	97,7	5 070 630
9	260	4	2	н/д	85,9	4 458 210
10	294	9	3	н/д	128,1	6 328 140
11	335	13	2	н/д	98,1	5 091 390
12	344	14	2	н/д	97,5	5 060 250
13	387	7	1	н/д	56,5	3 147 050
14	417	12	1	н/д	56,1	3 124 770
15	443	5	2	н/д	77,8	4 037 820
16	463	9	2	н/д	76,9	3 991 110

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 80 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Жилые помещения в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 125,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 66,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 54,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 105, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1950;
- квартира, назначение: жилое, площадь 44,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 153, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1771;
- квартира, назначение: жилое, площадь 119,2 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 135,1 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 128,6 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,7 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 85,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартира, назначение: жилое, площадь 128,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 98,1 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,5 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,5 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 387, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1878;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,1 кв. м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 417, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2001;
- квартира, назначение: жилое, площадь 77,8 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 443, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1825;
- квартира, назначение: жилое, площадь 76,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 463, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1942.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь с лоджией, кв.м
1	31	3	8	125,50
2	67	1	3	66,80
3	105	1	9	54,80
4	153	1	3	44,40
5	180	3	7	119,20
6	227	2	15-16	135,10
7	249	3	4	128,60
8	254	2	4	97,70
9	260	2	4	85,90
10	294	3	9	128,10
11	335	2	13	98,10
12	344	2	14	97,50
13	387	1	7	56,50
14	417	1	12	56,10
15	443	2	5	77,80
16	463	2	9	76,90
ИТОГО 16 квартир				1 449,00

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копиях свидетельств о государственной регистрации права на каждую квартиру;
- акт приема-передачи объектов долевого строительства от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.
- акт о взаиморасчетах от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.
- копиях технического паспорта на многоквартирный дом;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **11 июля 2016 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **11 июля 2016 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;

- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Сведения о страховании юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.6. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 80 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
Дата составления отчета	11 июля 2016 г.
Порядковый номер отчета	УКР-ТЮ/16-80

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Жилые помещения в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 125,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 66,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 54,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 105, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1950;
- квартира, назначение: жилое, площадь 44,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 153, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1771;
- квартира, назначение: жилое, площадь 119,2 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 135,1 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 128,6 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,7 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 85,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;
- квартира, назначение: жилое, площадь 128,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 98,1 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,5 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,5 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 387, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1878;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,1 кв. м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 417, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2001;
- квартира, назначение: жилое, площадь 77,8 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 443, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1825;

- квартира, назначение: жилое, площадь 76,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 463, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1942.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:20:0041615:1911	не использовался	6 199 700	не использовался	6 199 700
50:20:0041615:1768	не использовался	3 573 800	не использовался	3 573 800
50:20:0041615:1950	не использовался	3 052 360	не использовался	3 052 360
50:20:0041615:1771	не использовался	2 473 080	не использовался	2 473 080
50:20:0041615:2459	не использовался	5 888 480	не использовался	5 888 480
50:20:0041615:2447	не использовался	6 106 520	не использовался	6 106 520
50:20:0041615:2007	не использовался	6 352 840	не использовался	6 352 840
50:20:0041615:2541	не использовался	5 070 630	не использовался	5 070 630
50:20:0041615:2012	не использовался	4 458 210	не использовался	4 458 210
50:20:0041615:2559	не использовался	6 328 140	не использовался	6 328 140
50:20:0041615:2386	не использовался	5 091 390	не использовался	5 091 390
50:20:0041615:2368	не использовался	5 060 250	не использовался	5 060 250
50:20:0041615:1878	не использовался	3 147 050	не использовался	3 147 050
50:20:0041615:2001	не использовался	3 124 770	не использовался	3 124 770
50:20:0041615:1825	не использовался	4 037 820	не использовался	4 037 820
50:20:0041615:1942	не использовался	3 991 110	не использовался	3 991 110

* Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 3	Копии (Представлены в Приложении 3)
2	Акт приема-передачи объектов долевого строительства от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.	б/н от «30» декабря 2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
3	Акт о взаиморасчетах от 30.12.15 к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01.08.2006г.	б/н от «30» декабря 2015 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
4	Технический паспорт на многоквартирный дом	б/н от «20» января 2012 г.	Копия (Находиться в архиве Оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных об объектах оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объектов оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, существенной для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки;
- информацию о рынке объектов оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на их стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объектах оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.9. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для каждого актива, являющегося объектом оценки).

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а

также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются жилые помещения в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 125,5 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 31, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1911;
- квартира, назначение: жилое, площадь 66,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 67, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1768;
- квартира, назначение: жилое, площадь 54,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 105, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1950;
- квартира, назначение: жилое, площадь 44,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 153, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1771;
- квартира, назначение: жилое, площадь 119,2 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 180, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2459;
- квартира, назначение: жилое, площадь 135,1 кв. м., этаж: 15-16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 227, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2447;
- квартира, назначение: жилое, площадь 128,6 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 249, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2007;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,7 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 254, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2541;
- квартира, назначение: жилое, площадь 85,9 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 260, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2012;

- квартира, назначение: жилое, площадь 128,1 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 294, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2559;
- квартира, назначение: жилое, площадь 98,1 кв. м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 335, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2386;
- квартира, назначение: жилое, площадь 97,5 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 344, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2368;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,5 кв. м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 387, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1878;
- квартира, назначение: жилое, площадь 56,1 кв. м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 417, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:2001;
- квартира, назначение: жилое, площадь 77,8 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 443, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1825;
- квартира, назначение: жилое, площадь 76,9 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23, кв. 463, кадастровый (условный) номер 50:20:0041615:1942.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:20:0041615:1911	нет данных
50:20:0041615:1768	нет данных
50:20:0041615:1950	нет данных
50:20:0041615:1771	нет данных
50:20:0041615:2459	нет данных
50:20:0041615:2447	нет данных
50:20:0041615:2007	нет данных
50:20:0041615:2541	нет данных
50:20:0041615:2012	нет данных
50:20:0041615:2559	нет данных
50:20:0041615:2386	нет данных
50:20:0041615:2368	нет данных
50:20:0041615:1878	нет данных
50:20:0041615:2001	нет данных
50:20:0041615:1825	нет данных
50:20:0041615:1942	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна

сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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 объектов;
- физические характеристики объектов, 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.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объектов недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой

промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области;

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагментах карты (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресе оцениваемых объектов недвижимости

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

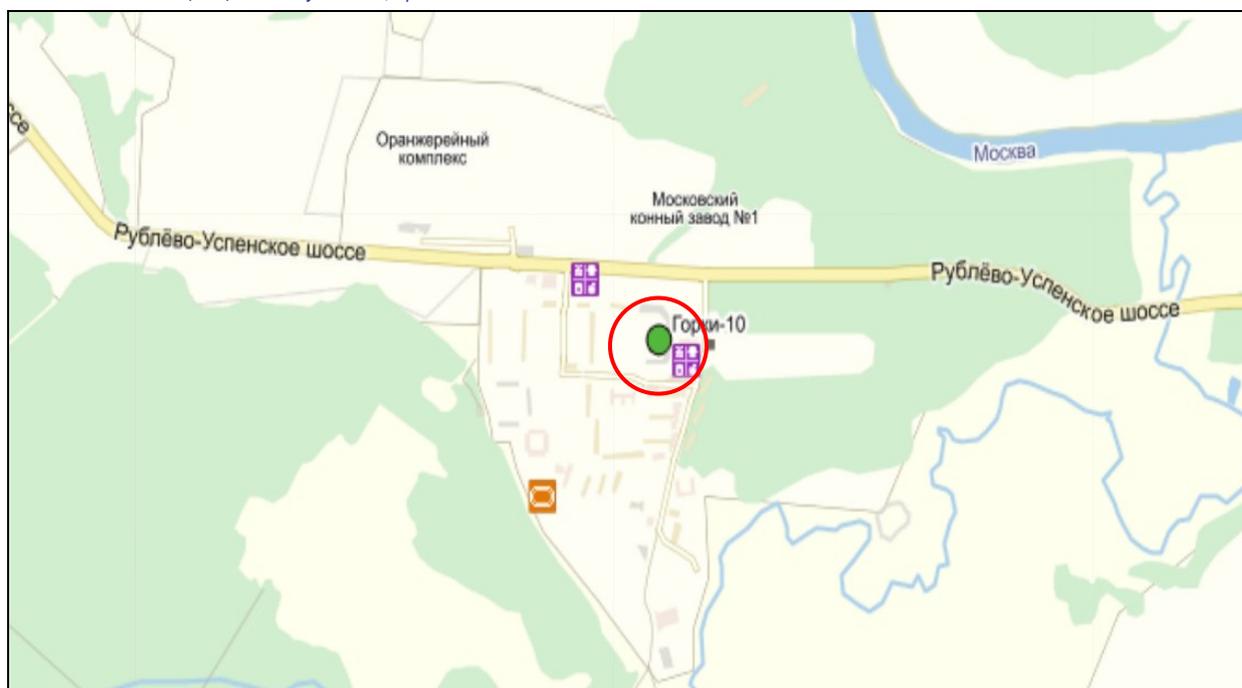


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ТЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса качества дома (эконом-класс; комфорт-класс; бизнес-класс; элит-класс

- описание классов представлено в Приложении 1);
- характеристики типа (планировки) квартиры (изолированные комнаты; смежные комнаты; смежно-изолированные комнаты; свободная планировка; индивидуальная планировка - описание типов (планировок) квартир представлено в Приложении 1);
- характеристики расположения (этаж расположения);
- характеристики масштаба (количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений);
- характеристики состояния (материал стен; состояние отделки - с отделкой, без отделки, требует ремонта).

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
50:20:0041615:1911	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/16 (промежуточные)	3	н/д	125,5	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1768	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/16 (промежуточные)	1	н/д	66,8	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1950	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточные)	1	н/д	54,8	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1771	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/16 (промежуточные)	1	н/д	44,4	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2459	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточные)	3	н/д	119,2	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2447	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15-16/16 (промежуточные)	2	н/д	135,1	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2007	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточные)	3	н/д	128,6	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2541	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточные)	2	н/д	97,7	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2012	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточные)	2	н/д	85,9	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2559	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточные)	3	н/д	128,1	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2386	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/16 (промежуточные)	2	н/д	98,1	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2368	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточные)	2	н/д	97,5	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1878	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточные)	1	н/д	56,5	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2001	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/16 (промежуточные)	1	н/д	56,1	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1825	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/16 (промежуточные)	2	н/д	77,8	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1942	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточные)	2	н/д	76,9	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Внешний вид жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, и вид оцениваемых жилых помещений, представлен на фото 1-6.



Фото. 1.



Фото. 2.



Фото. 3.



Фото. 4.



Фото. 5.



Фото. 6.

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 11 июля 2016 г.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6	н/д	н/д	н/д	н/д

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
настоящего отчета				

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 9.)

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты оценки, используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - марте 2016 г.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами.

Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Основные показатели развития экономики по итогам января – марта 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Основные показатели развития экономики по итогам января – марта 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	март	январь-март	Февраль	март	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5	102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	99,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	98,1	98,4	99,0	97,2	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3	83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 642	31 566	33 873	35 570 ⁷⁾	34 024 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾	59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾	37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4	31,8

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - 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⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка

Валютный рынок

В первые две декады января 2016 г. ослабление российской национальной валюты относительно основных мировых валют ускорилось, и 22.01.16 был достигнут исторический максимум стоимости бивалютной корзины (87,0068 руб.). Такая динамика валютного курса была обусловлена не только снижением мировых цен на нефть, но и действием внутренних факторов, в частности поведением крупных участников российского валютного рынка. С середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовало повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 2%, до 14,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 21%, до 2,1 млрд. евро.

Денежный рынок

В I квартале текущего года ставки по межбанковским кредитам (МБК) на срок один день формировались преимущественно в нижней половине процентного коридора Банка России. Давление на ставки по МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема предложения рублевой ликвидности со стороны отдельных крупных банков, использовавших операции «валютный своп» для привлечения иностранной валюты.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I квартале 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (в IV квартале 2015 г. – положительное значение 20 базисных пунктов).

Средний дневной оборот однодневных операций на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I квартале 2016 г. возрос по сравнению с предыдущим кварталом на 0,5 трлн. руб., до 2,9 трлн. рублей.

Этот рост был во многом обусловлен увеличением оборотов операций «валютный своп» в рублевом выражении вследствие курсовой переоценки.

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора в январе-марте текущего года сократились на 2,3% (в марте – уменьшились на 2,6%), до 81,1 трлн. рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. уменьшилось с 733 до 707.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций (кроме кредитных организаций) сократился за март на 4,3% (+0,8%), до 26,2 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц – на 2% (+1%), до 22,5 трлн. рублей. За январь-март 2016 г. объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 3,1% (+0,5%), одновременно вклады физических лиц уменьшились на 3% (-0,9 процента).

Здесь и далее в скобках курсивом приводятся показатели, рассчитанные с поправкой на валютную переоценку.

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, за январь-март 2016 г. уменьшилась на 24,3% (в марте – на 2,4%), до 4060 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора – с 6,5% до 5 процентов.

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ),

зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 120 на

31.12.14 до 102 на 31.12.15. Сокращение количества НПФ обусловлено отзывом лицензий. Основной причиной отзыва лицензий явилось низкое кредитное качество активов.

По состоянию на 31.12.15 суммарный объем активов НПФ составил 2886,9 млрд. руб.; размер собственных средств НПФ и имущества для осуществления уставной деятельности – 160,3 млрд. руб. (по сравнению с данными на 31.12.14 он увеличился на 11,9%). Обязательства по основному виду деятельности НПФ (пенсионные средства) на 31.12.15 составили 2698,8 млрд. руб. (за год они увеличились на 33%). В том числе объем средств пенсионных накоплений НПФ (балансовая стоимость) составил 1707,1 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 51,2%), объем средств пенсионных резервов НПФ – 991,6 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 10,2%). Чистая прибыль на 31.12.15 составила 232,5 млрд. руб., за год она возросла на 288,9%. В 2015 г. из Пенсионного фонда Российской Федерации в НПФ было переведено 616 млрд. руб. средств пенсионных накоплений.

Период подачи заявлений для включения НПФ в систему гарантирования прав застрахованных лиц завершился 31 декабря 2015 года. В систему гарантирования на 01.01.16 вошли 33 НПФ, доля которых составила 95% средств пенсионных накоплений.

Основные изменения на пенсионном рынке в 2015 году были связаны с ужесточением требований по вложению средств пенсионных накоплений НПФ в банковский сектор и вступлением в силу новых правил перевода накопительной части пенсии, фактически увеличивающих горизонт инвестирования с одного года до пяти лет.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (ПИФ) на 31.12.15 было зарегистрировано 1559 фондов, в том числе 1137 закрытых ПИФов, 372 открытых ПИФа и 50 интервальных ПИФов. За 2015 год количество ПИФов сократилось на 27 фондов.

За 2015 г. чистый приток инвестиций в ПИФы в два раза превысил показатель 2014 г. и составил 134,1 млрд. рублей. Значительный чистый приток инвестиций зафиксировали закрытые ПИФы: за 2015 год 133,3 млрд. руб. (за 2014 г. –101 млрд. руб.). Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы в 2015 г. составил 2,2 млрд. руб. (по итогам 2014 г. открытые ПИФы зафиксировали чистый отток в 34,7 млрд. рублей).

Интервальные ПИФы по итогам 2015 г. зафиксировали чистый отток инвестиций, превысивший показатель 2014 года: 1,4 млрд. руб. против 0,7 млрд. руб. в 2014 году.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.12.15 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за год 12,2%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 31.12.15 составила 2,7 трлн. руб. (3,3% ВВП). Существенную долю в активах ПИФов составляли вложения в недвижимость (42,3% агрегированного портфеля

ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимали вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.12.15 составила 15,9% (годом ранее – 16,7 процента).

Средневзвешенная доходность ПИФов за 2015 г. составила 5,5%, что ниже уровня инфляции в 2015 году (12,9%) и ниже доходности ПИФов за 2014 г. (7,1%). При этом доходность открытых ПИФов составила 27,3%, интервальных и закрытых ПИФов – 15% и 4,5% соответственно.

Количество акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФов) в реестре акционерных инвестиционных фондов на 31.12.15 составило четыре фонда (на 31.12.14 – шесть фондов). СЧА АИФов за год выросла на 12,3%, до 5,8 млрд. рублей.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам января - марта 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.

2. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января – октября 2015 года

Показатели, характеризующие социальное и экономическое положение Московской области, представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Показатели, характеризующие социальное и экономическое положение Московской области

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²		
октябрь 2015 года в % к сентябрю 2015 года	104,3	x
январь-октябрь 2015 года в % к январю-октябрю 2014 года	100,2	x
Оборот организаций, миллионов рублей	5975731,5	105,4 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	6448,6	87,2 ²
обрабатывающие производства	1516818,0	112,2 ²
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	159472,4	100,3 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	213,0	100,9
молоко	527,1	98,9
яйца, миллионов штук	194,4	96,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
октябрь 2015 года в % к сентябрю 2015 года	100,7	x
октябрь 2015 года в % к октябрю 2014 года	116,1	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за сентябрь 2015 года, рублей	39699,0	103,7
сентябрь 2015 года в % к августу 2015 года	103,4	x
за январь-сентябрь 2015 года	39328,9	104,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за сентябрь 2015 года, рублей	44227,3	104,5
сентябрь 2015 года в % к августу 2015 года	104,0	x
за январь-сентябрь 2015 года	43758,1	105,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в октябре, рублей	3515,6	100,1 ¹

² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

³ Темп роста в фактических ценах

¹ К предыдущему месяцу

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец октября, человек	26280	102,01
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец октября, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией MOT) в среднем за август-октябрь 2015 года, в процентах	3,2	x
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров</i>	4377,9	102,4
<i>Пассажирооборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за октябрь 2015 года, миллионов пассажиро - километров</i>	580,9	102,7
<i>октябрь 2015 года в % к сентябрю 2015 года</i>	103,0	x
<i>за январь-октябрь 2015 года</i>	5435,1	103,0
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	207583,4	91,4
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 ноября 2015 года, тысяч рублей	206431	136,5 ¹
<i>Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей</i>		
<i>за январь-октябрь 2015 года</i>	1408131,4	95,0
<i>за октябрь 2015 года</i>	147479,0	101,8 ¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
<i>за январь-октябрь 2015 года</i>	2749869,3	96,9
<i>за октябрь 2015 года</i>	297207,2	95,6 ¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 ноября 2015 года		
миллионов рублей	69019,4	101,7 ¹
уровень запасов, дней торговли	30	100,0 ¹
<i>Оборот общественного питания, миллионов рублей</i>	65272,9	95,6
<i>Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей</i>		
<i>за январь-октябрь 2015 года</i>	351230,5	100,2
<i>за октябрь 2015 года</i>	36403,2	99,2 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	4449,8	82,0
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
стадионы, мест	1132	37,7
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	7	116,7
высшие учебные заведения, кв. м учебно-лабораторных зданий	10528,0	-
общеобразовательные организации, ученических, мест	4350	33,7
дошкольные образовательные организации, мест	2800	42,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	100	100,0
больничные организации, коек	50	-
учреждения культуры клубного типа, мест	165	-
Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	343275,5	91,6
<i>за январь-сентябрь 2015 года, миллионов рублей</i>		
<i>Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-сентябрь 2015 года, миллионов рублей в фактических ценах</i>	163768,8	88,5
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец сентября 2015 года, миллионов рублей</i>		

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
дебиторская	1481787,9	97,6 ¹
кредиторская	2133860,8	100,8 ¹
в том числе просроченная	59977,3	101,0 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	64366,9	100,4 ¹
в том числе просроченная	1673,4	94,7 ¹

Источник: 1. http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как кризисная – отмечается падение практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 12. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 3.

Таблица 12.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости г. Москва

Период	Средняя удельная стоимость жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
1 кв. 2009 г.	135 227,46	169 954,83
2 кв. 2009 г.	132 510,45	163 062,50
3 кв. 2009 г.	128 982,42	160 991,97
4 кв. 2009 г.	131 218,11	158 915,15
1 кв. 2010 г.	141 233,08	164 660,10
2 кв. 2010 г.	142 803,38	166 927,15
3 кв. 2010 г.	143 887,71	167 529,10
4 кв. 2010 г.	144 341,59	170 130,98
1 кв. 2011 г.	125 954,47	162 419,89
2 кв. 2011 г.	126 535,69	163 426,85
3 кв. 2011 г.	128 044,73	162 952,13
4 кв. 2011 г.	129 523,52	163 202,77
1 кв. 2012 г.	127 344,75	166 679,88
2 кв. 2012 г.	130 983,31	168 869,88
3 кв. 2012 г.	130 532,46	172 260,14
4 кв. 2012 г.	129 965,62	176 319,51
1 кв. 2013 г.	140 689,08	182 005,09
2 кв. 2013 г.	143 490,27	183 240,08
3 кв. 2013 г.	149 956,09	178 971,23
4 кв. 2013 г.	151 517,17	177 899,02
1 кв. 2014 г.	166 946,33	179 146,33
2 кв. 2014 г.	170 069,81	183 080,73
3 кв. 2014 г.	170 073,12	184 573,86
4 кв. 2014 г.	174 538,14	191 267,84
1 кв. 2015 г.	173 715,83	188 118,41
2 кв. 2015 г.	172 923,74	192 986,91
3 кв. 2015 г.	175 056,84	192 291,80
4 кв. 2015 г.	182 292,43	187 743,3
1 кв. 2015 г.	159 613,38	181 257,34

Источник: 1. <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31452&referrerType=0&referrerId=1293302>

¹К предыдущему месяцу

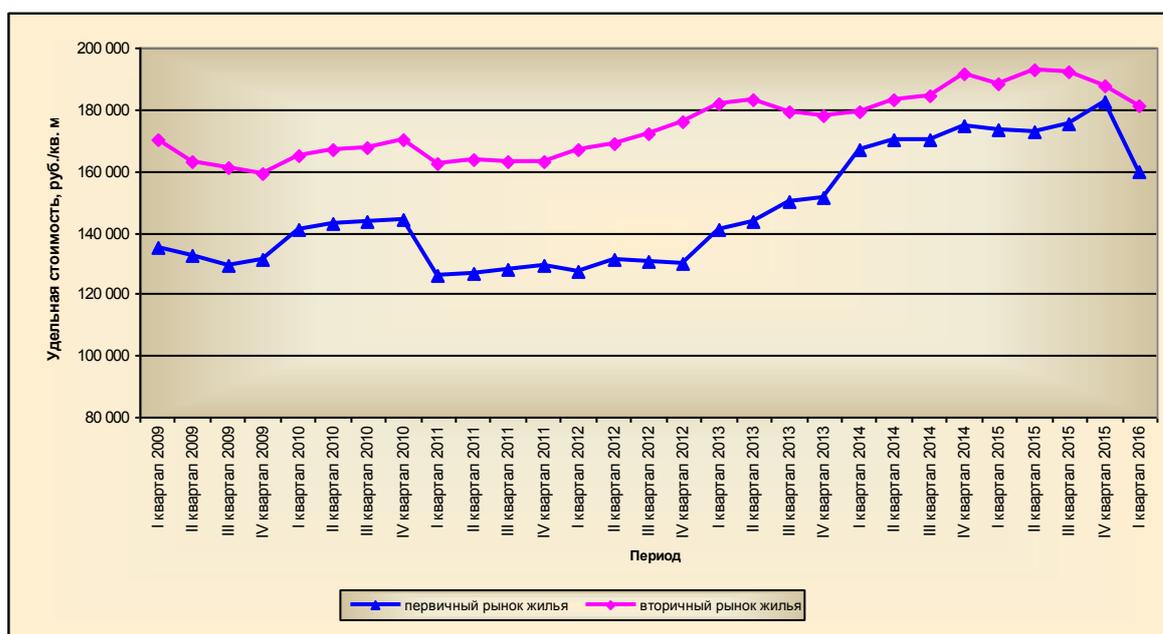


Рис. 3. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

Анализ динамики первичного рынка недвижимости в регионе позволяет разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 3 кв. 2009 г.	падение	-2,36	2,50
4 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	2,09	1,50
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	рост	0,96	3,42
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост после точечного падения	0,58	0,98
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	3,37	1,82
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,57	1,09
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	падение	-13,29	5,83

Источник: 1. Анализ Оценщика

Анализ динамики вторичного рынка недвижимости в регионе позволяет также разделить ретроспективный период на ряд подпериодов, исходя из различной динамики цен на рынке. Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 3 кв. 2009 г.	падение	-2,71	3,59
4 кв. 2009 г. - 4 кв. 2010 г.	рост	1,54	0,90
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,12	1,18
1 кв. 2012 г. - 2 кв. 2013 г.	рост	2,06	0,43
3 кв. 2013 г. - 1 кв. 2014 г.	стагнация после падения	0,05	0,75
2 кв. 2014 г. - 4 кв. 2014 г.	рост	2,19	0,70
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,1	1,10
4 кв. 2015 г. - 1 кв. 2016 г.	падение	-3,52	0,39%

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 13,29% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 3,52% в квартал.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом, тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде заключаются в снижении цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация. В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;

- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
	Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"
	Характеристика типа (планировки) квартиры	изолированные комнаты
	Характеристика расположения (этаж расположения)	промежуточные этажи
	Количество комнат	1, 2, 3 комнатные квартиры
	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
	Высота помещений, м	не локализовалась
	Материал стен, м	каркасно-монолитный
	Состояние отделки	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовался информационный сайт:

- <http://www.domofond.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 15 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правами собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – табл. 24.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа		
Объект анализа		Разрешенный вид использования
	Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5		квартира
	Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5		квартира
	Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5		квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	ЦЗ № 3	ТЗ № 3
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	ЦЗ № 3	ТЗ № 3
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	ЦЗ № 3	ТЗ № 3

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	1	н/д	60,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/13 (промежуточный)	1	н/д	60,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/14 (промежуточный)	1	н/д	53,30	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	1	н/д	60,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/25 (промежуточный)	1	н/д	65,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/17 (промежуточный)	2	н/д	76,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	2	н/д	90,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточный)	2	н/д	85,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/14 (промежуточный)	2	н/д	84,50	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	2	н/д	85,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/17 (промежуточный)	3	н/д	94,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	3	н/д	104,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/14 (промежуточный)	3	н/д	110,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/14 (промежуточный)	3	н/д	124,70	н/д	каркасно-монолитные	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/15 (промежуточный)	3	н/д	117,00	н/д	каркасно-монолитные	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует	типовые
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 24.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 850 000	64 167
Объект анализа 2	3 900 000	65 000
Объект анализа 3	3 500 000	65 666
Объект анализа 4	3 950 000	65 833
Объект анализа 5	4 100 000	63 077
	мин	63 077
	макс	65 833
	среднее	64 749
	медиана	65 000
	стандартное отклонение	1 142
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 080 000	66 842
Объект анализа 2	5 400 000	60 000
Объект анализа 3	5 170 000	60 824
Объект анализа 4	4 900 000	57 988
Объект анализа 5	4 800 000	56 471
	мин	56 471
	макс	66 842
	среднее	60 425
	медиана	60 000
	стандартное отклонение	3 971
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 925 150	63 034
Объект анализа 2	6 750 000	64 904
Объект анализа 3	6 750 000	61 364
Объект анализа 4	5 500 000	44 106
Объект анализа 5	7 300 000	62 393
	мин	44 106
	макс	64 904
	среднее	59 160
	медиана	62 393
	стандартное отклонение	8 514

* - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 63 077 руб./кв. м до 65 833 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 56 471 руб./кв. м до 66 842 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 44 106 руб./кв. м до 64 904 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки отмечается снижение цен на жилую недвижимость в г. Сургуте.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Сургута объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанной Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k)$$

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору необходима

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Физические характеристики:					
- класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- этаж расположения	промежуточные	промежуточные	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- количество комнат	1, 2, 3	1, 2, 3	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов	Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов
- общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	1-комн. от 44,4 до 66,8 кв.м (одна группа площадей «65-100 кв.м.»); 2-комн. от 76,9 до 135,1 кв.м (две группы площадей «65-100 кв.м.»; «100-200 кв.м.»); 3-комн. от 119,2 до 128,6 кв.м (одна группа площадей «100-200 кв.м.»)	1-комн. от 53,3 до 65,0 кв.м (одна группа площадей «меньше 65 кв.м.»); 2-комн. от 76,0 до 90,0 кв.м (одна группа площадей «65-100 кв.м.»); 3-комн. от 94,0 до 124,7 кв.м (две группы площадей «65-100 кв.м.» «100-200 кв.м.»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- высота, м	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- материал стен	каркасно-монолитные	каркасно-монолитные	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- состояние отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 23 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
- общая площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
5-я стадия	работы. Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%

свыше 500

11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Значения величины поправки на уторгование для не активного рынка недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	6%	7%	6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Населенный пункт	Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости									
	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Московская область	8-11% (9,5%)	11-17% (14%)	9-12% (10,5%)	12-17% (14,5%)	10-14% (12%)	12-17% (14,5%)	10-16% (13%)	13-19% (16%)	13-16% (14,5%)	
Москва	6-12% (9%)	10-13% (11,5%)	10-17% (13,5%)	14-19% (16,5%)	9-13% (11%)	12-17% (14,5%)	10-16% (13%)	12-19% (15,5%)	10-16% (13%)	

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Населенный пункт	Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости									
	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Московская область	8-12% (10%)	11-18% (14,5%)	9-10% (10%)	12-16% (14%)	10-14% (12%)	11-16% (13,5%)	10-16% (13%)	13-19% (16%)	13-15% (14%)	
Москва	8-13% (10,5%)	10-14% (12%)	10-17% (13,5%)	14-20% (17%)	9-13% (11%)	12-18% (15%)	10-16% (13%)	12-19% (15,5%)	10-17% (13,5%)	

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	T3 № 2	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	T3 № 3	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	T3 № 4	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	T3 № 5	0,66	0,64	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: характеристика класса качества дома; характеристика типа (планировки) квартиры; характеристика расположения (этаж расположения); количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений; материал стен; состояние отделки. В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: характеристика расположения (этаж расположения); общая площадь; материал стен.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 37 - 38.

Таблица 37.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(для жилых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,93	0,92	0,94
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж	Тип 3	0,94	0,94	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Таблица 38.

**Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(для жилых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,9	0,92	0,87
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж (дом с лифтом)	Тип 3	0,98	0,99	0,97
Последний этаж (дом без лифта)	Тип 4	0,88	0,9	0,85

Источник: 1. «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках», В.Г. Шабалин, десятое издание.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилых объектов)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	< 65	65 – 100	100 - 200	>200
< 65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14%	0%	-16%
>200	42%	36%	19%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты
недвижимости (для жилых объектов)**

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Кирпичные дома	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Панельные дома	Тип 2	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка. В ретроспективном периоде рынок первичной и вторичной недвижимости находился в стадиях падения, роста и стагнации. В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 13,29% в квартал;

- вторичный рынок - падение с темпом 3,52% в квартал.
2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спрос и предложения:
- на первичном рынке жилой недвижимости региона объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен);
 - на вторичном рынке жилой недвижимости региона объем предложений превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя или ниже средней. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.
6. Колебания цен на рынке. Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке жилой недвижимости региона находятся в интервале:
- от 0,98% до 5,83% для объектов на первичном рынке;
 - от 0,39% до 3,59% для объектов на вторичном рынке.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой квартиры (жилые помещения). Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов как квартир.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, следует рассматривать использование в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы.

В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» 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.

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. 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.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод

текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. 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.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской

привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости, представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
методы)	(скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж.	этаж	подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных оцениваемым объектам позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используется метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Для однокомнатных квартир				
Объект анализа 2	Объект-аналог 1	65 000,0	65 000,0	0,00
Объект анализа 3	Объект-аналог 2	65 666,0	65 000,0	1,02
Объект анализа 4	Объект-аналог 3	65 833,0	65 000,0	1,28
Объект анализа 1	Объект-аналог 4	64 167,0	65 000,0	1,28
Объект анализа 5	Объект-аналог 5	63 077,0	65 000,0	2,96
Для двухкомнатных квартир				
Объект анализа 2	Объект-аналог 1	60 000,0	60 000,0	0,00
Объект анализа 3	Объект-аналог 2	60 824,0	60 000,0	1,37
Объект анализа 4	Объект-аналог 3	57 988,0	60 000,0	3,35
Объект анализа 5	Объект-аналог 4	56 471,0	60 000,0	5,88
Объект анализа 1	Объект-аналог 5	66 842,0	60 000,0	11,40
Для трёхкомнатных квартир				
Объект анализа 5	Объект-аналог 1	62 393,0	62 393,0	0,00
Объект анализа 1	Объект-аналог 2	63 034,0	62 393,0	1,00
Объект анализа 3	Объект-аналог 3	61 364,0	62 393,0	2,00
Объект анализа 2	Объект-аналог 4	64 904,0	62 393,0	4,00
Объект анализа 4	Объект-аналог 5	44 106,0	62 393,0	29,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат офферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - ценовая зона в пределах области;
 - типовая зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - тип (планировка) квартиры;
 - этаж расположения квартиры;
 - количество комнат;

- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.

12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,5	117	94	110	104	124,7	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23а	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,8	60	53,3	60	60	65	Отличий нет, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 105 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п. Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23а	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,8	60	53,3	60	60	65	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 153 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п. Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23а	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип (планировка)	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась					
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,4	60	53,3	60	60	65	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 180 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	119,2	117	94	110	104	124,7	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 227 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	135,1	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 249 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,6	117	94	110	104	124,7	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 254 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	97,7	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 260 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип (планировка)	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась					
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,9	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 294 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,1	117	94	110	104	124,7	Объекты принадлежат к разным группам, вводится поправка на площадь
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 335 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,1	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 344 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	97,5	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 387 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23а	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	60	53,3	60	60	65	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 417 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/п Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23а	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась					
тип (планировка)	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась					
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,1	60	53,3	60	60	65	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 443 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	77,8	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с кадастровым номером 463 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	рыночные условия, розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	11.07.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10, д. 23	п. Горки-10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	76,9	90	85	84,5	85	76	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не проводилась
состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на площадь.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) – поправка на уторговывание.

При проведении настоящей оценки данная поправка принималась на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	8-11% (9,5%)	11-17% (14%)	9-12% (10,5%)	12-17% (14,5%)	10-14% (12%)	12-17% (14,5%)	10-16% (13%)	13-19% (16%)	13-16% (14,5%)
Москва	6-12% (9%)	10-13% (11,5%)	10-17% (13,5%)	14-19% (16,5%)	9-13% (11%)	12-17% (14,5%)	10-16% (13%)	12-19% (15,5%)	10-16% (13%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга для объектов жилой недвижимости (квартир) находится в интервале от 11% до 17% от цены предложения для Московской области.

В рамках настоящего Отчета, величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принята равной значению (минус) 14%.

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости. Значения величин поправок на площадь для жилых объектов представлены в табл. 45.

Таблица 45.**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	< 65	65 - 100	100 - 200	>200
< 65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14%	0%	-16%
>200	42%	36%	19%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 209. 2. Расчеты Оценщика.

Интервал указанного фактора можно определить качественно как «меньше 65 кв. м – от 65 до 100 кв. м – от 100 до 200 кв. м – больше 200 кв. м». Величина поправки по данному фактору для оцениваемых объектов лежит в интервале: от (минус) 13% - до (минус) 4% в зависимости от площади объекта.

Рассчитанные значения скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.**Результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 31					
Площадь, кв. м	117,00	94,00	110,00	104,00	124,70
Цена, руб.	7 300 000	5 925 150	6 750 000	6 750 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	54 209	52 773	55 817	37 931
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 67					
Площадь, кв. м	60,00	53,30	60,00	60,00	65,00
Цена, руб.	3 900 000	3 500 000	3 950 000	3 850 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 664	54 214	54 351	52 977	52 076
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 105					
Площадь, кв. м	60,00	53,30	60,00	60,00	65,00
Цена, руб.	3 900 000	3 500 000	3 950 000	3 850 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 153					
Площадь, кв. м	60,00	53,30	60,00	60,00	65,00
Цена, руб.	3 900 000	3 500 000	3 950 000	3 850 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 180					
Площадь, кв. м	117,00	94,00	110,00	104,00	124,70
Цена, руб.	7 300 000	5 925 150	6 750 000	6 750 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	54 209	52 773	55 817	37 931
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 227					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 892	45 509	43 387	42 252	50 011
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 249					
Площадь, кв. м	117,00	94,00	110,00	104,00	124,70
Цена, руб.	7 300 000	5 925 150	6 750 000	6 750 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	54 209	52 773	55 817	37 931
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 254					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 260					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 294					
Площадь, кв. м	117,00	94,00	110,00	104,00	124,70
Цена, руб.	7 300 000	5 925 150	6 750 000	6 750 000	5 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	54 209	52 773	55 817	37 931
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 335					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 344					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 387					
Площадь, кв. м	60,00	53,30	60,00	60,00	65,00
Цена, руб.	3 900 000	3 500 000	3 950 000	3 850 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 417					
Площадь, кв. м	60,00	53,30	60,00	60,00	65,00
Цена, руб.	3 900 000	3 500 000	3 950 000	3 850 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 443					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 463					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	84,50	85,00	76,00
Цена, руб.	5 400 000	5 170 000	4 900 000	4 800 000	5 080 000
Удельная цена, руб./кв.м.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 735	15 872	8 591	9 087	6 175
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 460				
Веса	20,4937%	16,8118%	20,5680%	20,3121%	21,8144%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 664	54 214	54 351	52 977	52 076
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	11 336	11 452	11 482	11 190	11 001
Суммарное отклонение, руб./кв. м	56 461				
Веса	19,9806%	19,9292%	19,9160%	20,0453%	20,1289%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 105					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 100	9 193	9 217	8 983	8 831
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 324				
Веса	19,9806%	19,9293%	19,9160%	20,0451%	20,1290%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 153					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 100	9 193	9 217	8 983	8 831
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 324				
Веса	19,9806%	19,9293%	19,9160%	20,0451%	20,1290%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 180					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 735	15 872	8 591	9 087	6 175
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 460				
Веса	20,4937%	16,8118%	20,5680%	20,3121%	21,8144%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 227					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 892	45 509	43 387	42 252	50 011
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15 108	15 315	14 601	14 219	16 831
Суммарное отклонение, руб./кв. м	76 074				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2017%	20,3272%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 249					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 735	15 872	8 591	9 087	6 175
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 460				
Веса	20,4937%	16,8118%	20,5680%	20,3121%	21,8144%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 254					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 260					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 294					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	62 393	63 034	61 364	64 904	44 106
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	53 658	47 162	52 773	55 817	37 931
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 735	15 872	8 591	9 087	6 175
Суммарное отклонение, руб./кв. м	48 460				
Веса	20,4937%	16,8118%	20,5680%	20,3121%	21,8144%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	49 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 335					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 344					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 387					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 100	9 193	9 217	8 983	8 831
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 324				
Веса	19,9806%	19,9293%	19,9160%	20,0451%	20,1290%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 417					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 000	65 666	65 833	64 167	63 077
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 900	56 473	56 616	55 184	54 246
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 100	9 193	9 217	8 983	8 831
Суммарное отклонение, руб./кв. м	45 324				
Веса	19,9806%	19,9293%	19,9160%	20,0451%	20,1290%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	55 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 443					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				
Веса	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 463					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	60 000	60 824	57 988	56 471	66 842
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 600	52 309	49 870	48 565	57 484
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 400	8 515	8 118	7 906	9 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	42 297				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Вес	20,0351%	19,9671%	20,2018%	20,3271%	19,4689%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 900				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость объектов оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки (с учетом площади балконов и лоджий), кв. м;

$C_{прод}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные с использованием сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ кв-ры	Секция (подъезд)	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.
1	31	C1	8	3	н/д	125,5	49 400	6 199 700
2	67	C2	3	1	н/д	66,8	53 500	3 573 800
3	105	C2	9	1	н/д	54,8	55 700	3 052 360
4	153	C3	3	1	н/д	44,4	55 700	2 473 080
5	180	C3	7	3	н/д	119,2	49 400	5 888 480
6	227	C3	15-16	2	н/д	135,1	45 200	6 106 520
7	249	C4	4	3	н/д	128,6	49 400	6 352 840
8	254	C4	4	2	н/д	97,7	51 900	5 070 630
9	260	C4	4	2	н/д	85,9	51 900	4 458 210
10	294	C4	9	3	н/д	128,1	49 400	6 328 140
11	335	C4	13	2	н/д	98,1	51 900	5 091 390
12	344	C4	14	2	н/д	97,5	51 900	5 060 250
13	387	C5	7	1	н/д	56,5	55 700	3 147 050
14	417	C5	12	1	н/д	56,1	55 700	3 124 770
15	443	C6	5	2	н/д	77,8	51 900	4 037 820
16	463	C6	9	2	н/д	76,9	51 900	3 991 110
						1 449,00		73 956 150

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Виду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область,

Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

73 956 150 руб.,

В том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	125,5	6 199 700
2	67	3	1	66,8	3 573 800
3	105	9	1	54,8	3 052 360
4	153	3	1	44,4	2 473 080
5	180	7	3	119,2	5 888 480
6	227	15-16	2	135,1	6 106 520
7	249	4	3	128,6	6 352 840
8	254	4	2	97,7	5 070 630
9	260	4	2	85,9	4 458 210
10	294	9	3	128,1	6 328 140
11	335	13	2	98,1	5 091 390
12	344	14	2	97,5	5 060 250
13	387	7	1	56,5	3 147 050
14	417	12	1	56,1	3 124 770
15	443	5	2	77,8	4 037 820
16	463	9	2	76,9	3 991 110

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений в количестве 16 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 449,00 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

73 956 150

(Семьдесят три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч сто пятьдесят) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Общая площадь с учетом лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	31	8	3	н/д	125,5	6 199 700
2	67	3	1	н/д	66,8	3 573 800
3	105	9	1	н/д	54,8	3 052 360
4	153	3	1	н/д	44,4	2 473 080
5	180	7	3	н/д	119,2	5 888 480
6	227	15-16	2	н/д	135,1	6 106 520
7	249	4	3	н/д	128,6	6 352 840
8	254	4	2	н/д	97,7	5 070 630
9	260	4	2	н/д	85,9	4 458 210
10	294	9	3	н/д	128,1	6 328 140
11	335	13	2	н/д	98,1	5 091 390
12	344	14	2	н/д	97,5	5 060 250
13	387	7	1	н/д	56,5	3 147 050
14	417	12	1	н/д	56,1	3 124 770
15	443	5	2	н/д	77,8	4 037 820
16	463	9	2	н/д	76,9	3 991 110

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура (отсекающий признак между группами)	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции (отсекающий признак между классами)	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление (факультативный признак)	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса) Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры.	Современные импортные фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения (отсекающий признак между классами)	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются зеркала и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и место для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак между классами)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир (факультативн. признак)	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества				
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности		
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс	
			"под ключ"	применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)	
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.		от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований		Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак между группами)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая	Ландшафтный дизайн, малые

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
		площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.
Инфраструктура дома (отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе (факультативный признак)	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга (отсекающий признак между классами)	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Однокомнатные квартиры

1. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-143889188

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 143889188

Левобережный от 2,8 млн руб.

Застройщик АО «ПИК-Регион» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

3 850 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу

МО, Одинцовский район, посёлок Горки-10, д.23, кв.135, Горки-10, Мос...
Горки-10

Частное лицо:
Александр
Размещает объявления: 5 лет
Объявлений о продаже: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Меня интересует этот объект,

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

Не упустите квартиру со скидкой!
жк-успенский.рф

районе подмосковья. Данная однокомнатная квартира с лучшей и интересной планировкой отличается от всех одушек в этом доме своим интересным нестандартным и практичным проектом!!! Кухня имеет 5стен и позволяет поместить набор кухонной мебели в предназначенную для нее нишу оставляя все остальное пространство свободным. Имеет самую большую и удобную лоджию 9,5метра, где свободно можно разместить спорт зал или зимний сад, установив дополнительное отопление. Дом окружён основным бором. В 500 метрах река - Москва. Застеклённая лоджия 9,5 м на ЮГ, с видом на лесной массив. Жилая комната - 24,9 м, кухня - 16,2 м, лоджия - 9,5 м, коридор - 4,9 м, санузел - 4,5 м, кухню можно увеличить на 2 м, засчёт лоджии. Установлен стеклопакет. Высота потолка - 3 м. Два лифта: грузовой и легкой, консьерж. Подземная парковка для автомобиля и огромным двором, где можно спокойно припарковать машину, а также прогуливаться с детьми. Полая инфраструктура - школа, дет. сады, торговые центры, рестораны, кафе, баня. Через дорогу конно-спортивная школа, рынок. До станции метро "Молодежная", "Славянский бульвар" 40 минут на маршрутном такси, 18 км до МКАД. До Можайского шоссе 8 км, до Минского шоссе 11 км. В 3 км Николина гора, пляж. По большому счету квартира-дача в одном!!! Один собственник с полным пакетом документов, готовых к сделке. Агенты приветствуются.

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89687288988

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 3 850 000 РУБ.	Тип объекта: Новостройка
Цена за м²: 64 167 РУБ.	Площадь: 60м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 09/06/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 05/01/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 143889188

Расположение

МО, Одинцовский район, посёлок Горки-10, д.23, кв.135, Горки-10, Московская область

Показать номер

2. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-164233960

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 164233960

СОБЕРИ СВОЮ ФОРМУЛУ КОМФОРТА В INGRAD

3 900 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу
Горки 10 дом 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

★ В избранное

Компания:
Виктор Васильевич
Размещает объявления: 2 года 7 мес.
Объявлений о продаже: 13
Всего за 3 месяца.: 17

[Показать номер](#)

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Меня интересует этот объект,

1-к квартира, 60 м², 10/13 эт.

Огромная большая квартира с высокими потолками, которая позволит осуществить любую мечту своего хозяина. Прекрасный вид на лес, Москва реку. Отличная транспортная доступность выезд на Северный обход Одинцово. Рядом магазины, школы, детские сады. Дом окружён сосновым бором. В 500 метрах река - Москва. Жилая комната - 24,9 м, кухня - 16,2 м, лоджия - 6,5 м, санузел - 4,5 м., Высота потолка - 3 м. Два лифта: грузовой и легковой, консьерж. Через дорогу конно-спортивная школа, рынок. До станции метро "Молодежная", Славянский бульвар 40 минут на маршрутном такси, 18 км до МКАД. До Можайского шоссе 8 км, до Минского шоссе 11 км. В 3 км Николина гора, пляж. Быстрый выход на сделку. .

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89857630913

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 3 900 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 65 000 РУБ.	Площадь: 60м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 30/06/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 30/06/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 164233960
Этаж: 10/13	

Расположение
Горки 10 дом 23, Горки-10, Московская область

[Показать номер](#)

Введите символы с картинки:
4533A

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Яндекс Директ
[Все квартиры Горки-10!](#)

3. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-161547515

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 161547515

ЖИВИТЕ В ЦЕНТРЕ НА НАБЕРЕЖНОЙ.
Резиденции на острове Балчуг от 24млн Види на Кремль и набережную. Скидка 7%

3 500 000 РУБ. **1-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное
поселок Горки-10, 23А, Горки-10, Московская область
Горки-10



Частное лицо:
Василий
Размещает объявления: 5 лет 7 мес.
Объявлений о продаже: 1
Всего за 3 месяца: 0

[Показать номер](#)

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем

1-к квартира, 53.3 м², 6/14 эт.

Продается 1-комнатная квартира свободной планировки, без отделки, межкомнатная перегородка возведена. По адресу: ЖК Бизнес-класса "Горки-Фаворит", расположен на въезде в поселок Горки-10 на 24-ом км от МКАД Рублево-Успенское шоссе - самого престижного загородного направления Москвы, дом 23.
в 3 секции на 6-м этаже 14-ти этажного монолитно-кирпичного дома. Площадь квартиры составляет 53,3
в доме имеется подземный паркинг.
Функциональная квартира, свободная планировка. Высота потолков 3,1 метр. Дом монолитно-кирпичный, для внешней отделки используется высококачественный облицовочный кирпич различной цветовой гаммы. Первый этаж облицовывается высококачественной керамической плиткой. Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, подземный паркинг на 388 автомобилей.
В шаговой доступности магазины Седьмой континент, Перекресток, "Ашан Супер" и ТЦ "Огород", Вокруг лесной массив, рядом с зеленой лесопарковой зоной с видами на Николину Гору, что позволит его жителям радовать себя шикарными пейзажами из окон и дышать по-настоящему чистым воздухом. В Районе есть все необходимое для комфортного проживания: школа, детский сад, спортивная школа (кроме конно-спортивной школы), библиотека, поликлиника, больница, почта, Сбербанк. В 800 метрах протекает Москва-река и пляж, рядом расположен конноспортивный комплекс. В настоящее время поселок активно развивается: постоянно растет число объектов инфраструктуры, призванных обеспечивать комфортное проживание жителям. На первом этаже находятся нежилые помещения коммерческого назначения: здесь разместятся торговые, социально-бытовые и офисные помещения, помещения охраны. Благоустройство придомовой территории: проезды к дому, тротуары и пешеходные дорожки, хозяйственные и детские площадки, зоны отдыха, проведено ландшафтное озеленение. Хорошая транспортная доступность (Рублево-Успенское, Минское или Можайское шоссе), до Крылатского 20 минут на машине, автобус до метро Молодежная - 35 минут. Квартира в собственности менее 3-х лет, 1 собственник, никто не прописан. Все документы к сделке готовы. Свидетельство о праве собственности на руках. Свободная продажа.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

89295058899

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[Зарегистрироваться](#)

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Яндекс Директ

Элитные дома от 25 млн руб!
kn-ozero.ru

4. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-149229623

Одинцово-1 от 1,9 млн руб.

Застройщик АО «ПИК-Регион». Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

3 950 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу

р-н Одинцовский, п. Горки-10, , 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания: **МИЦ - недвижимость**
Размещает объявления: 1 год 3 мес.
Объявлений о продаже: 1000+
Всего за 3 месяца.: 1000+

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Меня интересует этот объект,

8 из 15

1-к квартира, 60 м², 14/16 эт.

МИЦ-Недвижимость продает. Шикарная просторная квартира в ЖК «Горки-Фаворит», расположенном на въезде в поселок Горки-10 на 24-ом км Рублево-Успенского шоссе. Квартира без отделки. Установлены двухкамерные стеклопакеты, выполнено остекление лоджий. Высота потолка 3 м. Площадь комнаты 24,9 м, кухни 16,2 м. Огромная лоджия. Дом построен по индивидуальному проекту. Огороженная охраняемая территория. Подземный паркинг. Рядом - сосновый бор, Москва-река, конно-спортивный комплекс. Уникальное месторасположение - прекрасное сочетание экологии, развитой инфраструктуры и удобной транспортной доступности. Один взрослый собственник. Ипотека приветствуется.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

84959951009

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 3 950 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 65 833 РУБ.	Площадь: 60м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 17/06/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 17/02/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 149229623

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

5. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-15258837

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Продажа | Аренда | Новостройки | За рубежом | Аналитика | Статьи

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 15258837

Варшавское шоссе 141 от 3,5 млн руб.

Застройщик ПАО «Группа Компаний ПИК» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

4 100 000 РУБ. **1-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное

Одинцовский р-н, Горки-10 п, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Domofond.ru

Компания:
Азбука Жилья
Размещает объявления: 3 года 9 мес.
Объявлений о продаже: 577
Объявлений об аренде: 38
Всего за 3 месяца: 816

[Показать номер](#)

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем

1 из 8

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[VK](#)
[Odnoklassniki](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)
[Google+](#)

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

84957395551

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 4 100 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 63 077 РУБ.	Площадь: 65м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 18/06/2016
Комнаты: 1	Дата публикации объявления: 19/03/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 15258837

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Двухкомнатные квартиры

1. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-141774714

Мещерский лес от 3,2 млн руб.

Застройщик АО «ПИК-Индустрия» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

5 080 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу**
поселок Горки-10, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания: **Евгений**
Размещает объявления: 5 лет 8 мес.
Объявлений о продаже: 10
Объявлений об аренде: 9
Всего за 3 месяца: 5

[Показать номер](#)

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Отправить
Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[Зарегистрироваться](#)
Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Яндекс Директ
Ремонт квартир. Железная смета!
atlantrem.ru

Информация о предложении

Цена: 5 080 000 РУБ.	Тип объекта: Новостройка
Цена за м²: 66 842 РУБ.	Площадь: 76м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 05/07/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 15/12/2015
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 141774714
Этаж: 8/17	

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

[84956447080](tel:84956447080)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

2. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-92750051

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 92750051

ЖК SREDA. М. ТАГАНСКАЯ
sreda-kvartal.ru/Квартал-SREDA

5 400 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** ☆ В избранное
д. 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Частное лицо: **Сергей**
Размещает объявления: 5 лет
Объявлений о продаже: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Обработка запроса...

1 из 5

2-к квартира, 90 м², 14/16 эт.

Собственность оформлена. Новый жилой комплекс "Горки-Фаворит" расположен на въезде в поселок Горки-10 на 24- км от МКАД Рублево-Успенского шоссе - самого престижного загородного направления Москвы, в 750 метрах от дома протекает Москва-река, рядом расположен конно-спортивный комплекс. Из окон открывается удивительный вид на окружающий лес и Николину Гору. Высота потолков – 3, 1 метр. В окнах и балконных дверях установлены двухкамерные стеклопакеты. Выполнено остекление балконов и лоджий. В вестибюлях первых этажей предусмотрены помещения охраны. В доме имеется подземный паркинг на 366 автомобилей. Свободная продажа. Торг.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89055328770

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 5 400 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 60 000 РУБ.	Площадь: 90м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 15/06/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 19/06/2015
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 92750051

Расположение
д. 23, Горки-10, Московская область

Показать номер

Запомнить меня
Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
05477

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

3. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-159656527

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 159656527

Новокуркино от 2,8 млн руб.

Застройщик АО «ПИК-Регион» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

5 170 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное

Московская обл., Горки-10, д. 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания:
Андрей
Размещает объявления: 11 мес.
Объявлений о продаже: 4
Всего за 3 месяца: 2

[Показать номер](#)

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект,

2-к квартира, 85 м², 4/16 эт.

Продается квартира в новом доме ЖК "Горки-Фаворит", квартира в собственности, полная стоимость в Договоре купли-продажи, без отделки, дом 2014 года постройки, высота потолков - 3,1 м., подземный паркинг, лоджия застеклена, возможна продажа по ипотеке, субсидии, возможна рассрочка до 5-х лет, первоначальный взнос от 50%, без процентов, оформление в собственность.

[Создать заметку об этом предложении в личном кабинете](#)

89160998529

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 5 170 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 60 824 РУБ.	Площадь: 85м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 19/06/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 19/05/2016
Материал здания: Кирпич	Номер в каталоге: 159656527
Этаж: 4/16	

Расположение
Московская обл., Горки-10, д. 23, Горки-10, Московская область

[Показать номер](#)

● Это предложение ● Похожие предложения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Яндекс Директ

Ремонт однокомнатной квартиры

4. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-163394393

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 163394393

Одинцово-1 от 1,9 млн руб.

www.pik.ru **ПИК ГРУППА**

Застройщик АО «ПИК-Регион». Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

4 900 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** ☆ В избранное

Московская область, Одинцовский район, п.Горки-10 д.23, Горки-10, ...
Горки-10

Domofond.ru

Частное лицо: **Игорь**
Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Объявлений о продаже: 1
Объявлений об аренде: 1
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

2-к квартира, 84.5 м², 7/14 эт.

Продается 2-комнатная квартира свободной планировки общей площадью 84,5 м2, без отделки на 24-ом км от МКАД Рублево-Успенского шоссе. Дом монолитно-кирпичный, первый этаж облицовывается высококачественной керамической плиткой. Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, подземный паркинг на 388 автомобилей. В шаговой доступности магазины Седьмой континент, Перекресток, "Ашан Супер" и ТЦ "Огород". В Районе есть все необходимое для комфортного проживания: школа, детский сад, спортивная школа, поликлиника, больница, почта, Сбербанк. В 750 метрах протекает Москва-река и пляж, рядом расположен конноспортивный комплекс. Хорошая транспортная доступность (Рублево-Успенское, Минское или Можайское шоссе), до Крылатского 15 минут на машине, автобус до метро Молодежная - 35 минут. Квартира в собственности менее 3-х лет, 1 собственник, никто не прописан. При желании можно сделать 3-х комнатную квартиру (в квартире 4 окна). Все документы к сделке готовы. Свидетельство о праве собственности на руках, в отличие от многих других объектов в этом доме. Свободная продажа! Собственник!

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89773770603

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 4 900 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 20/06/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 20/06/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 163394393
Этаж: 7/14	

Расположение
Московская область, Одинцовский район.

Показать номер

Введите символы с картинки:
 07873

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

Не упустите квартиру

5. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-152273107

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 152273107

ЖИВИТЕ В ЦЕНТРЕ НА НАБЕРЕЖНОЙ.
balchug-residence.ru

4 800 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное
дом 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

РЕКОМ Недвижимость
Размещает объявления: 1 год 7 мес.
Объявлений о продаже: 135
Объявлений об аренде: 44
Всего за 3 месяца.: 219

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

1 из 19

2-к квартира, 85 м², 9/16 эт.

Собственность ОФОРМЛЕНА. Новый монолитно-кирпичный дом ЖК "Горки-Фаворит" (поселок Горки-10, Рублево-Успенское шоссе 24 км). Дом с подземным паркингом. Квартира расположена в секции №1. Функциональная планировка: изолированные комнаты 24 м² и 15 м², большая кухня, два с/у, застекленная лоджия. Квартира без отделки. Высота потолков 3 м. В квартире установлены двухкамерные стеклопакеты. Из окон открывается удивительный вид на окружающий лес и Николину Гору, в 750 метрах от дома протекает Москва-река, рядом расположен конноспортивный комплекс. Свободная продажа. Квартира юридически свободна. Полная стоимость в ДКП. Лот 140316

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89268982472

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 4 800 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 56 471 РУБ.	Площадь: 85м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 16/06/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 16/03/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 152273107

Расположение
дом 23, Горки-10, Московская область

Показать номер

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

2. http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-149911035

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Продажа | Аренда | Новостройки | За рубежом | Аналитика | Статьи

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 149911035

Варшавское шоссе 141 от 3,5 млн руб.

Застройщик: ПАО «Группа Компаний ПИК» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

6 750 000 РУБ. **3-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное

Одинцовский р-н, Горки-10 п, Рублево-Успенское ш, 23, Горки-10, Мос...
Горки-10

Domofond.ru

Компания:
Азбука Жилья
Размещает объявления: 3 года 9 мес.
Объявлений о продаже: 577
Объявлений об аренде: 38
Всего за 3 месяца.: 816

84957950797

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

11 из 12

3-к квартира, 104 м², 13/14 эт.

ЖК Горки-Фаворит. Двухуровневая квартира на Рублевском шоссе в монолитном доме с подземным паркингом, всего за 70 000 рублей за кв м!, дом сдан, квартира в собственности, ключи на руках. Уникальность квартиры в расположении на 13 и на 14 этажах, два уровня, 2 с/у, лоджия 8 м. Панорамный вид. Вся инфраструктура Рублевского шоссе-гольф-клуб, конно-спортивный клуб, супермаркеты. Школа и д/с во дворе. Ломоносовская школа 5 км по Рублевскому ш в сторону Москвы. Уникальная экология. Документы готовы. Ипотека возможна. Торг.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Показать номер

Информация о предложении

Цена: 6 750 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 64 904 РУБ.	Площадь: 104м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 24/06/2016
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 24/02/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 149911035
Этаж: 13/14	

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 86985

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

3. http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-159656561

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика Статьи

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 159656561

Мещерский лес от 3,2 млн руб.
Застройщик АО «ПИК-Индустрия» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

6 750 000 РУБ. **3-комнатная квартира на продажу**
МО, Горки-10, дом 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

В избранное

Компания: **Андрей**
Размещает объявления: 10 мес.
Объявлений о продаже: 3
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Меня интересует этот объект.

3-к квартира, 110 м², 4/14 эт.
Продается отличная квартира в новом доме, без отделки, подземный паркинг, развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, квартира в собственности, продается по Договору купли-продажи, свободная продажа, оперативный показ, возможна ипотека, без процентная рассрочка платежа до 5 лет при первоначальном взносе 50% - оформляется в собственность.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Показать номер

Информация о предложении

Цена: 6 750 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 61 364 РУБ.	Площадь: 110м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 19/06/2016
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 19/05/2016
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 159656561
Этаж: 4/14	

Расположение
МО, Горки-10, дом 23, Горки-10, Московская область

89165248023

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Это предложение Похожие предложения

Отправить
Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться
Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ
Продажа квартир в Горки-10!
zdi.ru

4. http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-162018942

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 162018942

ВСЕГО 81 000Р. И КВАРТИРА ВАША
vidniy-gorod.ru

5 500 000 РУБ. **3-комнатная квартира на продажу** ☆ В избранное
ЖК Горки-10, д.23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания:
Мизель "офис на Красной Пресне"
Размещает объявления: 1 год 5 мес.
Объявлений о продаже: 3
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем

3-к квартира, 124.7 м², 4/14 эт.

Новый ЖК Горки-Фаворит, повышенной комфортности, расположен на въезде в пос.Горки-10 на 24 км от МКАД Рублево-Успенского шоссе-самого престижного загородного направления Москвы. Трехкомнатная квартира площадью 124,7кв.м., жилая- 97,1 кв.м., высота потолков 3,1м, кухня- 15,2кв.м., 2 санузла, 2 лоджии. Окна во двор и на Конно-Спортивный центр. В доме имеется подземный паркинг. Дом сдан! 1 собственник, собственность получена, никто не зарегистрирован, свободная продажа.

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89162861645

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 5 500 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 11/06/2016
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 11/06/2016
Материал здания: Кирпич	Номер в каталоге: 162018942

Расположение
ЖК Горки-10, д.23, Горки-10, Московская область

Показать номер

● Это предложение ● Похожие предложения

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
57200

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

5. http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-110061172

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

★ Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти ▾

Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика ▾ Статьи ▾

Недвижимость на продажу > Московская область > Горки-10 > Номер в каталоге: 110061172

Новокуркино от 2,8 млн руб.

Застройщик АО «ПИК-Регион» Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

7 300 000 РУБ. **3-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное

д. 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания: **ЖилСтройСервис** ✔
Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru ?
Размещает объявления: 3 года 11 мес.
Объявлений о продаже: 357
Всего за 3 месяца: 330

Показать номер

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

3-к квартира, 117 м², 9/15 эт.

Продается просторная, 3-к квартира б/о в ЖК «Горки-Фаворит». В экологически чистом районе ближнего Подмосковья.
Одинцовский р-н, п. Горки-10, д. 23
Квартира в центральной, 3-й секции.
на 9/15 этаже, мон-кирпич дома, 2014 г.п.
24 км от МКАД по Рублево–Успенскому шоссе.
Общая площадь 117м, жилая 76м, кухня 18м.
Комнаты 35/23/18м. Лоджия, два СУ, распашонка.
Светлая и просторная гостиная с большим эркером.
Свободная планировка, без отделки.
Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, подземный паркинг, благоустроенная придомовая территория, детские площадки, зоны отдыха.
Развитая инфраструктура: детский сад, школы (общеобразовательная, искусств, спортивная), торговый центр, банк, почта, рестораны, каток.
Жилой комплекс расположен рядом с зеленой лесопарковой зоной и Москвой-рекой.
В собственности менее 3-х лет. Свободная продажа
Возможна ипотека.

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

89251883372

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении

Цена: 7 300 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 62 393 РУБ.	Площадь: 117м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 22/06/2016
Комнаты: 3	Дата публикации объявления: 29/07/2015
Материал здания: Монолитный	Номер в каталоге: 110061172

Введите символы с картинок:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

Яндекс Директ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1911

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 кв.м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.31.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-669/1

Государственный регистратор



(Подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/005/2016-669/1

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784860



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

• Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1768

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 64,8 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.67.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-665/1

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

(Подпись, М.П.)
50-50/020-50/066/005/2016-665/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Подпись, М.П.

Яценко Т. С.

50-ББ № 784859



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1950

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 50,3 кв.м., этаж: 9 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.105.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-671/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/005/2016-671/1



Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784862



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1771

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 39,6 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.153.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-666/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/005/2016-666/1



Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(ПОДПИСЬ, И.П.Ф.)

Яценко Т. С.

50-ББ № 784858



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2459

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 117,1 кв.м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.180.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-678/1

Государственный регистратор



50-50/020-50/066/005/2016-678/1

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784869



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2447

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 133,2 кв.м., этаж: 15,16, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.227.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-677/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/020-50/066/005/2016-677/1

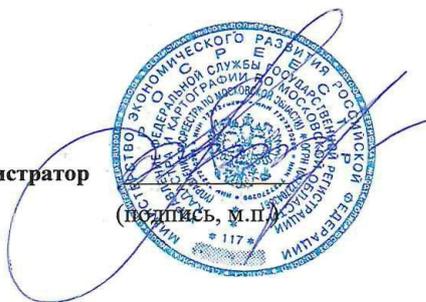


Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784868



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2007

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 126,4 кв.м., этаж: 4 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.249.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-673/1

Государственный регистратор



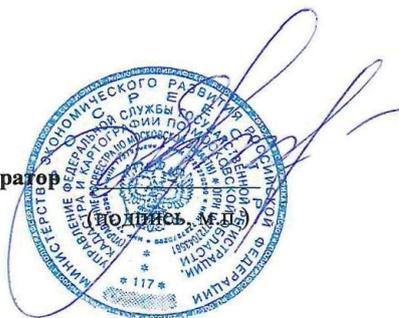
Яценко Т. С.

50-50/020-50/066/005/2016-673/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784864



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2541

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 95,5 кв.м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.254.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-680/1

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-50/020-50/066/005/2016-680/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784870



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2012

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 83 кв.м., этаж: 5., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.260.

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-674/1

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-50/020-50/066/005/2016-674/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784865



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2559

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 125,8 кв.м., этаж: 9 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.294.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-681/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/005/2016-681/1

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784871



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2386

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 95,8 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.335.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-676/1

Государственный регистратор

Иванов С. М. П.
50-50/020-50/066/005/2016-676/1

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784867



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2368

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 95,2 кв.м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.344.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-675/1

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

подпись: М.П. Яценко Т.С.
50-50/020-50/066/005/2016-675/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Яценко Т. С.

50-ББ № 784866



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1878

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 53 кв.м., этаж: 7, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.387.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-668/1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/020-50/066/005/2016-668/1

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784856



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:2001

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 52,6 кв.м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.417.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-672/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/020-50/066/005/2016-672/1



Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784863



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участка в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1825

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 75,7 кв.м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.443.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-667/1

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-50/020-50/066/005/2016-667/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784857



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №3/01 участия в долевом строительстве жилого дома от 30.12.2015

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2014 №RU50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0041615:1942

Объект права: Квартира, назначение: жилое, площадь 74,8 кв.м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, пос.Горки-10, д.23, кв.463.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/066/005/2016-670/1

Государственный регистратор

полный М.П.
50-50/020-50/066/005/2016-670/1
№ 117

Яценко Т. С.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 12.02.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Яценко Т. С.

50-ББ № 784861

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
к договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г.

г. Москва

«30» декабря 2015 г.

Закрытое акционерное общество «РИВАЛД-2000», ИНН 7735101551, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 15.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 613.071 внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037735012435, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 001583394 от 27.05.2003г., выданное Инспекцией МНС России № 35 по Зеленоградскому административному округу г. Москвы, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Рогожский Вал, д.13, корп.2, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Горбаня Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», на основании Договора от 29 июня 2007 г. № 2 о переуступке права требования по Договору от 01.08.2006 г. № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50 50-20/081/2007-382 от 29.08.2007г.), именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи Объектов долевого строительства (далее – Акт) к договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

- Во исполнение обязательств, предусмотренных п. 5.1.9 Договора, Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял Объекты долевого строительства (Приложение № 1 к Акту) – квартиры в количестве 16 (Шестнадцать) штук площадью 1 449,0 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м. расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23 (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, расположенный в границах участков с кадастровыми номерами 50:20:004 16 15:0156; 50:20:004 16 15:0157; 50:20:004 16 15:0158; 50:20:004 16 15:0159; 50:20:004 16 15:0233), путем подписания настоящего Акта.
- Вместе с Объектами долевого строительства по настоящему Акту приема-передачи Застройщик передал пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (далее – «Пакет документов для государственной регистрации»).
- Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Объекты долевого строительства и пакет документов для государственной регистрации им получены.
- Если в течение гарантийного срока обнаруживаются какие-либо дефекты, недостатки, несоответствие санитарным и техническим нормам, предъявляемым к жилым помещениям, которые не были выявлены в момент передачи каждой Квартиры (Объекта долевого строительства), то Застройщик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 15 дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.
- Обязательства Сторон, связанные с тем, что Застройщик передал Объекты долевого строительства иной площадью, чем указано в Договоре, отражаются Сторонами в Акте о взаиморасчетах.
- Подписывая настоящий Акт Стороны подтверждают, что все обязательства Сторон по Договору выполнены в полном объеме, Стороны претензий друг к другу не имеют.
- Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства, один Застройщику и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

8. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ЗАО «РИВАЛД-2000»,

Адрес: 109544 5 г. Москва, улица Рогожский вал, дом 13, корпус 2

ИНН/КПП 7735101551/770901001

р/с 40702810705000100183 в Московском филиале Банка «Таврический» (ОАО), БИК 044583520

к/с 30101810600000000520

/ О.И. Горбань /

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,

р/с 40701810100000157907 в Банке ГТБ (АО) г. Москва, БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

/ А.Е. Жуйков /

Приложение № 1
к акту приема-передачи объектов долевого строительства от «30» декабря 2015 г.
по договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г.

№ п/п	Данные по ДУДС				Данные технической инвентаризации			
	Проектный номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры с учетом лоджий и балконов, м2	Номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий и балконов, м2
1	31	3	8	124,70	31	3	8	125,50
2	67	1	3	65,00	67	1	3	66,80
3	105	1	9	48,90	105	1	9	54,80
4	153	1	3	41,00	153	1	3	44,40
5	180	3	7	115,20	180	3	7	119,20
6	227	2	15 - 16	83,90	227	2	15 - 16	135,10
7	249	3	4	115,60	249	3	4	128,60
8	254	2	4	95,20	254	2	4	97,70
9	260	2	4	83,70	260	2	4	85,90
10	294	3	9	123,30	294	3	9	128,10
11	335	2	13	95,20	335	2	13	98,10
12	344	2	14	94,80	344	2	14	97,50
13	387	1	7	55,60	387	1	7	56,50
14	417	1	12	55,60	417	1	12	56,10
15	443	2	5	76,20	443	2	5	77,80
16	463	2	9	76,20	463	2	9	76,90
				1 350,10				1 449,00

Застройщик:

ЗАО «РИВАЛД-2000»

/ О.И. Горбань /

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

/ А.Е. Жуйков /



Акт о взаиморасчётах

к договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г.

г. Москва

«30» декабря 2015 г.

Закрытое акционерное общество «РИВАЛД-2000», ИНН 7735101551, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 15.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 613.071 внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037735012435, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 001583394 от 27.05.2003г., выданное Инспекцией МНС России № 35 по Зеленоградскому административному округу г. Москвы, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Рогожский Вал, д.13, корп.2, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Горбаня Олега Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», на основании Договора от 29 июня 2007 г. № 2 о переуступке права требования по Договору от 01.08.2006 г. № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50 50-20/081/2007-382 от 29.08.2007г.), именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о взаиморасчётах (далее – Акт) к договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны подтверждают, что в части передаваемых Объектов долевого строительства по перечню Приложения № 1 к настоящему Акту денежные средства получены Застройщиком в полном объеме.

2. В соответствии с Актом приема-передачи Объектов долевого строительства по Договору, подписанным Сторонами «30» декабря 2015 г., Застройщик передал Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства (Приложение № 1 к Акту) – квартиры в количестве 16 (Шестнадцать) штук общей площадью 1449,0 (Одна тысяча четыреста сорок девять) кв. м., расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, п. Горки-10, д.23 (строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, расположенный в границах участков с кадастровыми номерами 50:20:004 16 15:0156; 50:20:004 16 15:0157; 50:20:004 16 15:0158; 50:20:004 16 15:0159; 50:20:004 16 15:0233), то есть общей площадью Объектов долевого строительства на 98,9 (Девяносто восемь целых и девять десятых) кв.м. больше, чем предусмотрено по Договору и дополнительными соглашениями к нему.

В соответствии с п. 4.2. Договора инвестиционная стоимость строительства 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства равна 861,776 (Восемьсот шестьдесят одна целая семьсот семьдесят шесть, тысячных) долларов США.

Участник долевого строительства принял Объекты долевого строительства стоимостью на 85 229,65 (Восемьдесят пять тысяч двести двадцать девять целых шестьдесят пять сотых) долларов США больше и в соответствии с п.п. 4.9 и 6.2.4. Договора в редакции Дополнительного соглашения № 3-Югра от «26» ноября 2015 года к Договору (зарегистрированного 28 декабря 2015 г., № регистрации 50-50/020-50/066/006/2015-6600) обязуется произвести с Застройщиком окончательный расчет в рублях по курсу 41,67 (Сорок один и 67/100) за один доллар США, итого общая сумма в рублях составляет 3 551 519 (Три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча пятьсот девятнадцать) рублей 52 копейки, в срок не позднее 31 декабря 2015 года на расчетный счет по распорядительному письму Застройщика.

3. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Акта не имеют никаких претензий друг к другу по выполнению обязательств по Договору, за исключением обязательств, предусмотренных п.2 настоящего Акта.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, два экземпляра для Участника долевого строительства и один экземпляр для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

5. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ЗАО «РИВАЛД-2000»,

Адрес: 109544 5 г. Москва, улица Рогожский вал, дом 13, корпус 2

ИНН/КПП 7735101551/770901001

р/с 40702810705000100183 в Московском филиале Банка «Таврический» (ОАО), БИК 044583520

к/с 30101810600000000520

Конт. тел. (495) 974-76-53

/ О.И. Горбань /

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 10, корп.2

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,

р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

Конт. тел. (495) 777-29-64

/ А.Е. Жуйков /

Приложение № 1
к акту о взаиморасчетах от «...» 2015 г.
к договору № 3/01 участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, Горки-10 от 01 августа 2006 г.

№ п/п	Номер квартиры	Предварительная (проектная) площадь с учетом лоджии, м2	Стоимость 1 м2 (по ДУДС), долл.США.	Ориентировочная (проектная) стоимость квартиры (по ДУДС), долл.США.	Окончательная (фактическая) площадь квартиры с учетом лоджии по тех.паспорту, м2	Окончательная (фактическая) стоимость квартиры, долл.США.	К доплате (+) Участником ДС/к возврату (-) Застройщиком, долл.США.
1	31	124,70	861,776	107 463,47	125,50	108 152,89	689,42
2	67	65,00	861,776	56 015,44	66,80	57 566,64	1 551,20
3	105	48,90	861,776	42 140,85	54,80	47 225,32	5 084,48
4	153	41,00	861,776	35 332,82	44,40	38 262,85	2 930,04
5	180	115,20	861,776	99 276,60	119,20	102 723,70	3 447,10
6	227	83,90	861,776	72 303,01	135,10	116 425,94	44 122,93
7	249	115,60	861,776	99 621,31	128,60	110 824,39	11 203,09
8	254	95,20	861,776	82 041,08	97,70	84 195,52	2 154,44
9	260	83,70	861,776	72 130,65	85,90	74 026,56	1 895,91
10	294	123,30	861,776	106 256,98	128,10	110 393,51	4 136,52
11	335	95,20	861,776	82 041,08	98,10	84 540,23	2 499,15
12	344	94,80	861,776	81 696,36	97,50	84 023,16	2 326,80
13	387	55,60	861,776	47 914,75	56,50	48 690,34	775,60
14	417	55,60	861,776	47 914,75	56,10	48 345,63	430,89
15	443	76,20	861,776	65 667,33	77,80	67 046,17	1 378,84
16	463	76,20	861,776	65 667,33	76,90	66 270,57	603,24
					1 449,00	1 248 713,42	85 229,65
				1 163 483,78			

Застройщик:

ЗАО «РИВАЛД-2000»

/ О.И. Горбань /

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

/ А.Е. Жуйков /





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г. (Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт ~~повышения квалификации и переподготовки~~ руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от «11» 12.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НП АРМО
Должность участнического лица

Москва



Петровская Е. В.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1838/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Илюхин Валерий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.</i>

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)
«24» декабря 2015г.



Страхователь:
Илюхин Валерий Иванович

(Илюхин В.И.)
«24» декабря 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по
корпоративному страхованию на основании
доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

Итаев А.Л.



Страхователь:
ООО «Центр оценки инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава

Луценко Р.С.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью (154)

Сто пятьдесят четыре страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

