

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/17-93

от 11 января 2017 года

**Оценка справедливой стоимости квартир в
количестве 16 единиц, расположенных
по адресу: Московская область, Одинцовский
район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23**

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

г. Королёв МО, 2017 г.

Содержание

	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	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	18
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	23
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия оценки	48
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	48
5.4. Согласование результатов оценки	54
5.5. Выбор подходов и методов оценки	54
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	56
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	88
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	88
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	88
VII. ВЫВОДЫ	89
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	110

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

«11» января 2017 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 93 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 квартир в количестве 16 единиц, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в том числе:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 120,5 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 64,8 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 50,3 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 39,6 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 117,1 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 133,2 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 126,4 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 95,5 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 83 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 125,8 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 95,8 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 95,2 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 53 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 52,6 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 75,7 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 74,8 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 ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 31 декабря 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее. Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 16 единиц, расположенных 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:

72 331 400

(Семьдесят два миллиона триста тридцать одна тысяча четыреста) 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	120,50	125,5	6 061 650
2	67	3	1	64,80	66,8	3 393 440
3	105	9	1	50,30	54,8	2 904 400
4	153	3	1	39,60	44,4	2 353 200
5	180	7	3	117,10	119,2	5 757 360
6	227	15-16	2	133,20	135,1	6 052 480
7	249	4	3	126,40	128,6	6 211 380
8	254	4	2	95,50	97,7	5 021 780
9	260	4	2	83,00	85,9	4 415 260
10	294	9	3	125,80	128,1	6 187 230
11	335	13	2	95,80	98,1	5 042 340
12	344	14	2	95,20	97,5	5 011 500
13	387	7	1	53,00	56,5	2 994 500
14	417	12	1	52,60	56,1	2 973 300
15	443	5	2	75,70	77,8	3 998 920
16	463	9	2	74,80	76,9	3 952 660

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 № 93 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)).

Квартиры в количестве 16 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 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 64,8 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 50,3 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 39,6 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 117,1 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 133,2 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 126,4 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 95,5 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 83 кв. м., этаж: 5, 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 125,8 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 95,8 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 95,2 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 53 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 52,6 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 75,7 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 74,8 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	Номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь без лоджий, кв.м	Общая площадь с лоджией, кв.м
1	31	3	8	120,5	125,50
2	67	1	3	64,8	66,80
3	105	1	9	50,3	54,80
4	153	1	3	39,6	44,40
5	180	3	7	117,1	119,20
6	227	2	15, 16	133,2	135,10
7	249	3	4	126,4	128,60
8	254	2	4	95,5	97,70
9	260	2	5	83	85,90
10	294	3	9	125,8	128,10
11	335	2	13	95,8	98,10
12	344	2	14	95,2	97,50
13	387	1	7	53	56,50
14	417	1	12	52,6	56,10
15	443	2	5	75,7	77,80
16	463	2	9	74,8	76,90
	ИТОГО			1 403,30	1 449,00

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копиях Свидетельств о государственной регистрации права на каждую квартиру;
- копии Акта 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.
- копии Акта 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.
- копии 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 свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными 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 течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **31 декабря 2016 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **11 января 2017 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 для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

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.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, 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 объекта (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 объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и 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 АССОЦИИ 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».
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.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. 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.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

Техническое задание № 93 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.

Дата составления отчета

11 января 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКР-ТЮ/17-93

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 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 64,8 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 50,3 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 39,6 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 117,1 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 133,2 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 126,4 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 95,5 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 83 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 125,8 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 95,8 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 95,2 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 53 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 52,6 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 75,7 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 74,8 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

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
31	50:20:0041615:1911	не использовался	6 061 650	не использовался	6 061 650
67	50:20:0041615:1768	не использовался	3 393 440	не использовался	3 393 440
105	50:20:0041615:1950	не использовался	2 904 400	не использовался	2 904 400
153	50:20:0041615:1771	не использовался	2 353 200	не использовался	2 353 200
180	50:20:0041615:2459	не использовался	5 757 360	не использовался	5 757 360
227	50:20:0041615:2447	не использовался	6 052 480	не использовался	6 052 480
249	50:20:0041615:2007	не использовался	6 211 380	не использовался	6 211 380
254	50:20:0041615:2541	не использовался	5 021 780	не использовался	5 021 780
260	50:20:0041615:2012	не использовался	4 415 260	не использовался	4 415 260
294	50:20:0041615:2559	не использовался	6 187 230	не использовался	6 187 230
335	50:20:0041615:2386	не использовался	5 042 340	не использовался	5 042 340
344	50:20:0041615:2368	не использовался	5 011 500	не использовался	5 011 500
387	50:20:0041615:1878	не использовался	2 994 500	не использовался	2 994 500
417	50:20:0041615:2001	не использовался	2 973 300	не использовался	2 973 300
443	50:20:0041615:1825	не использовался	3 998 920	не использовался	3 998 920
463	50:20:0041615:1942	не использовался	3 952 660	не использовался	3 952 660
Итого	Итого				72 331 400

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

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).

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.

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

При определении стоимости объектов оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ 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 от 30.12.15 г. 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 01.08.2006г.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.
3	Акт о взаиморасчетах от 30.12.15 г. 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.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.
4	Технический паспорт на многоквартирный дом	Копии. Находятся в Архиве оценщика.	Копии. Находятся в Архиве оценщика.

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации 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 по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (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 объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (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 объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (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 по объекту (объектам) 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.

1.10. 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**

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

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.

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 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.

Тремя 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 объекта (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).

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются квартиры в количестве 16 единиц, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23, в т.ч.:

- квартира, назначение: жилое, площадь 120,5 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 64,8 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 50,3 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 39,6 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 117,1 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 133,2 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 126,4 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 95,5 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 83 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 125,8 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 95,8 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 95,2 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 53 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 52,6 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 75,7 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 74,8 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.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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	6 199 700
50:20:0041615:1768	3 573 800
50:20:0041615:1950	3 052 360
50:20:0041615:1771	2 473 080
50:20:0041615:2459	5 888 480
50:20:0041615:2447	6 106 520
50:20:0041615:2007	6 352 840
50:20:0041615:2541	5 070 630
50:20:0041615:2012	4 458 210
50:20:0041615:2559	6 328 140
50:20:0041615:2386	5 091 390
50:20:0041615:2368	5 060 250
50:20:0041615:1878	3 147 050
50:20:0041615:2001	3 124 770
50:20:0041615:1825	4 037 820
50:20:0041615:1942	3 991 110

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 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 свободным 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.

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 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.

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 объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта 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 1.7 настоящего отчета	квартира

Источник: 1. Анализ Оценкамиком 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, стр. 256. 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 типовой 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 высокотажными 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 объектов недвижимости, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23

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 объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	ЦЗ № 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, стр. 256.

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

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

При проведении настоящей оценки физические характеристики объектов недвижимости описывались следующими параметрами:

- 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 объектов недвижимости, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики 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 (промежуточный)	3	120,50	125,50	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1768	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/16 (промежуточный)	1	64,80	66,80	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1950	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	1	50,30	54,80	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1771	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/16 (промежуточный)	1	39,60	44,40	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2459	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	3	117,10	119,20	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2447	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	15-16/16 (промежуточный)	2	133,20	135,10	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2007	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточный)	3	126,40	128,60	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2541	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточный)	2	95,50	97,70	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2012	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/16 (промежуточный)	2	83,00	85,90	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2559	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	3	125,80	128,10	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2386	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	13/16 (промежуточный)	2	95,80	98,10	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2368	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	2	95,20	97,50	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1878	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	1	53,00	56,50	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:2001	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/16 (промежуточный)	1	52,60	56,10	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1825	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/16 (промежуточный)	2	75,70	77,80	3,00	каркасно-монолитный	без отделки
50:20:0041615:1942	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	2	74,80	76,90	3,00	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. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 4. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 5. Внутренний вид жилых помещений (квартир)



Фото. 6. Внутренний вид жилых помещений (квартир)

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 31.12.2016 г.

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком 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 1.7 настоящего отчета	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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 недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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 сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся 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.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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 - октябре 2016 г.

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4% г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7% г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7% г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7% г/г, в том числе за октябрь – на 0,5% г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2% год к году против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3% год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8% год к году), за десять месяцев – рост на 2,2% год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9% год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% в октябре и на 0,7% в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3% м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5% м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4% г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9% г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1% м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8% г/г (ранее - 7,0% г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8% г/г (ранее -4,4% г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9% м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4% г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6% г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8%, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4% от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5% от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1% м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7% м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5% м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5% м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8% г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3% к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7% г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2% г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7% г/г и 0,9% г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7% г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8% до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были компенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

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

Таблица 10.

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

Наименование показателя	2015		2016			
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	октябрь м/м*	январь - октябрь
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200 ⁶⁾		35 770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾

Наименование показателя	2015		2016			
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	октябрь м/м*	январь - октябрь
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: 1. Росстат. 2. Расчеты Минэкономразвития России.

* - с устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам января - октября 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падения или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января – сентября 2016 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 выполнено за январь-сентябрь 2016 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
Индекс промышленного производства ¹			
сентябрь 2016 года в % к августу 2016 года	104,1	x	101,8 ²
январь-сентябрь 2016 года в % к январю-сентябрю 2015 года	114,2	x	100,3
Оборот организаций, млн. рублей	6109185,9	112,6 ³	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	6571,5	97,2 ³	
обрабатывающие производства	1477987,3	113,3 ³	
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	198546,6	109,3 ³	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой массе	214,7	111,1	104,7
молоко	472,8	98,8	99,3
яйца, млн. штук	144,6	91,7	101,9
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
сентябрь 2016 года в % к августу 2016 года	99,9	x	100,2 ¹
сентябрь 2016 года в % к сентябрю 2015 года	107,8	x	106,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в сентябре 2016 года, рублей	3707,9	96,6 ¹	97,8 ¹
Численность официально зарегистрированных	27306	96,4 ¹	94,8 ¹

¹ 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

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

Наименование показателя	фактически выполнено за январь- сентябрь 2016 года	в % к соответствующ ему периоду предыдущего года	Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
безработных лиц на конец сентября 2016 года, человек			
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2016 года, в процентах	0,7	x	
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июль-сентябрь 2016 года, в процентах	3,0	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4294,9	89,2	100,4 ¹
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	5056,8	104,1	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за август 2016 года, рублей	41416,7	107,4	105,8
август 2016 года в % к июлю 2016 года	98,2	x	95,0 ²
январь-август 2016 года	42086,9	106,6	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за август 2016 года, рублей	45563,9	107,0	
август 2016 года в % к июлю 2016 года	98,3	x	
январь-август 2016 года	46548,9	106,3	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2016 года, тыс. рублей	75443,0	56,2 ¹	103,6 ¹
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1391498,6	101,2	94,6
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	2830453,6	108,8	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2016 года			
млн. рублей	88524,3	104,3 ¹	
уровень запасов, дней торговли	35	106,1 ¹	
Оборот общественного питания, млн. рублей	63479,2	97,6	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	324372,1	95,9	99,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	207324,6	98,0	95,6
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	5431,8	116,0	94,5
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
спортивные залы, кв. м	12656,0	-	
спортивные сооружения с искусственным льдом			
количество	1	-	
кв. м	2515,0	-	
плоскостные спортивные сооружения, кв. м	33678,0	-	
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	5	83,3	
концертные и киноконцертные залы, мест	1700	-	
дошкольные образовательные организации, мест	2300	122,3	
общеобразовательные организации, ученических мест	12717	в 3,6 р.	
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	215	в 2,2 р.	

¹ по полному кругу организаций² к предыдущему месяцу¹ к предыдущему месяцу

Наименование показателя	фактически выполнено за январь- сентябрь 2016 года	в % к соответствующ ему периоду предыдущего года	Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-август 2016 года, млн. рублей в фактических ценах	279978,1	в 2,0 р.	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец августа 2016 года, млн. рублей			
дебиторская	1750702,2	99,4 ¹	
кредиторская	2508364,1	98,6 ¹	
в том числе просроченная	63487,6	94,2 ¹	106,4 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	83263,1	107,8 ¹	
в том числе просроченная	1357,3	100,0 ¹	

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

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как рост, так и падение 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 цена 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

¹ к предыдущему месяцу

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
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. 2016 г.	159 613,38	181 257,34
2 кв. 2016 г.	153 496,24	183 086,56
3 кв. 2016 г.	157 276,97	181 564,78

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

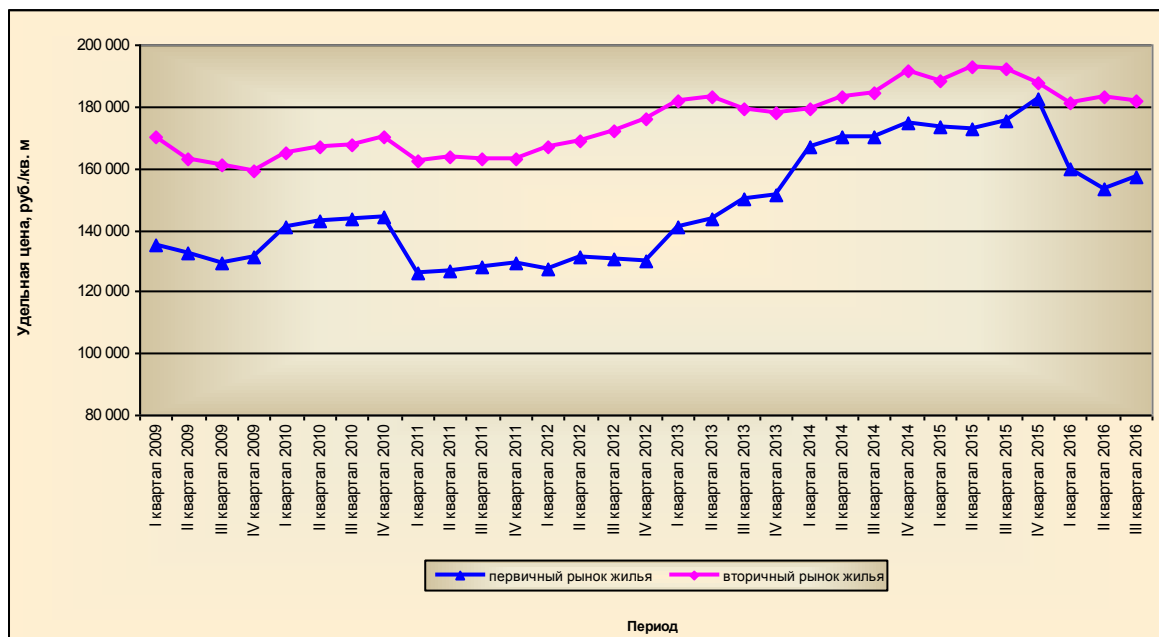


Рис. 3. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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
1 кв. 2016 г. - 3 кв. 2016 г.	падение	-0,74	3,74

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
1 кв. 2016 г. - 3 кв. 2016 г.	стагнация	0,08	1,13

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 0,74% в квартал;
- вторичный рынок - стагнация.

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 разнонаправленные:

- на первичном рынке отмечается падение цен;
- на вторичном рынке отмечается стагнация цен.

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 оцениваемых объектов недвижимости. 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 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

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объектов недвижимости
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.

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
Адресный ориентир	Московская обл., Одинцовский район, с/о Успенский, п. Горки-10, д. 23
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома
Характеристика типа (планировки) квартиры	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"
Характеристика расположения (этаж расположения)	изолированные комнаты
Количество комнат	промежуточные этажи
Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	1, 2, 3 комнатные квартиры
Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Высота помещений, м	не локализовалась
Материал стен, м	не локализовалась
Состояние отделки	каркасно-монолитный
	без отделки

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».

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 использовались информационные сайты:

- <http://www.domofond.ru>;
- <http://sob.ru>;
- <http://www.zdi.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- <https://move.ru>;
- <http://www.mirkvartir.ru>.

На указанных выше ресурсах актуальны 15 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом 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. 23.

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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 Оценщика

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	50,2	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	1	н/д	56	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков	изолированные комнаты	5/16 (промежуточный)	1	н/д	56,0	н/д	каркасно-монолитный	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
Объект анализа 4	"эконом" и "комфорт" сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	1	н/д	59,2	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/16 (промежуточный)	1	н/д	61,8	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	14/16 (промежуточный)	2	н/д	90,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/16 (промежуточный)	2	н/д	85,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/16 (промежуточный)	2	н/д	96,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/14 (промежуточный)	2	н/д	85,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/14 (промежуточный)	2	н/д	81,00	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/16 (промежуточный)	3	н/д	128,1	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/14 (промежуточный)	3	н/д	107	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/16 (промежуточный)	3	н/д	111,9	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/16 (промежуточный)	3	н/д	155	н/д	каркасно-монолитный	без отделки
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/16 (промежуточный)	3	н/д	110	н/д	каркасно-монолитный	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 Оценщика

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 Оценщика

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 Оценщика

Таблица 24.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 300 000	65 737
Объект анализа 2	3 500 000	62 500
Объект анализа 3	3 200 000	57 143
Объект анализа 4	3 500 000	59 122
Объект анализа 5	3 500 000	56 634
	мин	56 634
	макс	65 737
	среднее	60 227
	медиана	59 122
	стандартное отклонение	3 846
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 300 000	58 889
Объект анализа 2	5 170 000	60 824
Объект анализа 3	5 700 000	59 375
Объект анализа 4	4 800 000	56 471
Объект анализа 5	4 600 000	56 790
	мин	56 471
	макс	60 824
	среднее	58 470
	медиана	58 889
	стандартное отклонение	1 827
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 861 600	61 371
Объект анализа 2	5 899 000	55 131
Объект анализа 3	6 000 000	53 619
Объект анализа 4	7 900 000	50 968
Объект анализа 5	5 900 000	53 636

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
	мин	50 968
	макс	61 371
	среднее	54 945
	медиана	53 636
	стандартное отклонение	3 893

* - 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 56 634 руб./кв. м до 65 737 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 56 471 руб./кв. м до 60 824 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 50 968 руб./кв. м до 61 371 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 недвижимость.

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 строящихся объектов.

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 производилась 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 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 сложились следующие тенденции:

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация 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», разработанных 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
- адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется

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
- тип (планировка)	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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	от 39,6 до 133,2	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 (две группы площадей «меньше 65 кв.м», «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 (группа площадей «100-200 кв.м»)	1-комн. от 50,2 до 61,8 кв.м (группа площадей «меньше 65 кв.м»); 2-комн. от 81,0 до 96,0 кв.м (группа площадей «65-100 кв.м»); 3-комн. от 107,0 до 155,0 кв.м (группа площадей «100-200 кв.м»)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима
- высота, м	3,0	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется
- материал стен	каркасно-монолитный	каркасно-монолитный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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 не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источники: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 26 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь объекта (физическая характеристика) – для 2-х объектов оценки.

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.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
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 работы.
5-я стадия	Дом сдан 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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование 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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование 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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование 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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости			
Класс объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,7%	7,9%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	6,6%	6,1%
3. Массовое современное жилье	4,8%	5,6%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	6,7%	6,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

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

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости			
Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	10,2%	11,9%	11,1%
2. Массовое жилье советской постройки	9,0%	10,3%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,8%	8,8%	8,3%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	10,6%	9,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 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.

Значения величины поправки на уторгование 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	
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)
Москва	5-9% (7%)	8-12% (10%)	7-13% (10%)	12-17% (14,5%)	8-11% (9,5%)	12-14% (13%)	9-11% (10%)	11-15% (13%)	9-12% (10,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 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.

Значения величины поправки на уторгование 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	
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 ближайшей 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, стр. 61.

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)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 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, стр. 36.

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 - 40.

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, стр. 210.

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, стр. 209. 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, стр. 209.

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 объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта 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 0,74% в квартал;
- вторичный рынок – стагнация.

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 спроса равен объему предложений (фиксируется стагнация 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 в диапазоне «средняя» - «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 3,74% для объектов на первичном рынке;
- от 0,70% 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 оцениваемых объектов недвижимости.

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

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости (квартир).

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости, данные объекты представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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

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 неустрашимым.

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

Неустрашимый 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-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 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 рынку 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 проверочных 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	Затратный подход не используется.
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	
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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	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 (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	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 метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом****6.1.1. Общие положения**

В соответствии с Международным стандартом 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.

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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объекта 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 все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов			
Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь (с балконами) кв. м
<i>Для однокомнатных квартир</i>			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	65 737,0	50,2
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	62 500,0	56
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	57 143,0	56,0

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь (с балконами) кв. м
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	59 122,0	59,2
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	56 634,0	61,8
Для двухкомнатных квартир			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	58 889,0	90,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	60 824,0	85,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	59 375,0	96,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	56 471,0	85,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	56 790,0	81,00
Для трёхкомнатных квартир			
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	61 371,0	128,1
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	55 131,0	107
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	53 619,0	111,9
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	50 968,0	155
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	53 636,0	110

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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 оферт).
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 50:20:0041615:1911 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	120,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,5	128,1	107	111,9	155	110	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:1768 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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)	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	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	64,8	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	50,2	56	56	59,2	61,8	Фиксируются отличия, вводится поправка на площадь
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:1950 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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

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 отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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)	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	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	50,3	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	50,2	56	56	59,2	61,8	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:1771 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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)	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	39,6	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	50,2	56	56	59,2	61,8	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2459 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	117,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	119,2	128,1	107	111,9	155	110	
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2447 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	133,2	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	96	85	81	Фиксируются отличия, вводится поправка на площадь
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 50:20:0041615:2007 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	126,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,6	128,1	107	111,9	155	110	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	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 50:20:0041615:2541 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)							
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	95,5	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	96	85	81	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2012 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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:							
<i>адресный ориентир</i>	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>ценовая зона в пределах области</i>	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	ЦЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>типовая зона в пределах города</i>	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	ТЗ № 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
<i>класс качества дома</i>	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
<i>тип (планировка)</i>	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	изолированные комнаты	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>этаж расположения</i>	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>количество комнат</i>	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	83	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	96	85	81	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2559 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	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
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	125,8	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	128,1	107	111,9	155	110	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2386 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	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 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	95,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,1	90	85	96	85	81	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 50:20:0041615:2368 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,2	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	96	85	81	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:1878 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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)	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	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	53	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	50,2	56	56	59,2	61,8	
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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 50:20:0041615:2001 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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)	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	изолированная комната	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	52,6	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	50,2	56	56	59,2	61,8	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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 50:20:0041615:1825 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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 область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
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	75,7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов. Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	77,8	90	85	96	85	81	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	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 50:20:0041615:1942 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, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная 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)	31.12.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)							
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-10, д. 23	Отличий нет, 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	74,80	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	96	85	81	Объекты принадлежат к одной группе по площади, корректировка не проводилась
высота, м	3,0	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия выявить невозможно, 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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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 физические характеристики (в части общей площади).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторгование 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 в ноябре 2016 г.	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)
Москва	5-9% (7%)	8-12% (10%)	7-13% (10%)	12-17% (14,5%)	8-11% (9,5%)	12-14% (13%)	9-11% (10%)	11-15% (13%)	9-12% (10,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 12%, что соответствует среднему значению при продаже жилой недвижимости в Московской области.

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 указанными объектами недвижимости.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Значения величины поправки, на площадь, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, приведены в табл. 45.

Таблица 45.

Значения величины поправки на площадь для квартир

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	<65	65-100	100-200	>200
<65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4,2%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14,9%	0%	-16%
>200	42,9%	37%	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 находится в интервале:

- от (минус) 13% - до (минус) 4% в зависимости от площади объекта.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета скорректированной цены 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 50:20:0041615:1911					
Площадь, кв. м	128,10	107,00	111,90	155,00	110,00
Цена, руб.	7 861 600	5 899 000	6 000 000	7 900 000	5 900 000
Удельная цена, руб./кв.м.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1768					
Площадь, кв. м	50,20	56,00	56,00	59,20	61,80
Цена, руб.	3 300 000	3 500 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	55 535	52 800	48 275	49 946	47 844
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1950					
Площадь, кв. м	50,20	56,00	56,00	59,20	61,80
Цена, руб.	3 300 000	3 500 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1771					
Площадь, кв. м	50,20	56,00	56,00	59,20	61,80
Цена, руб.	3 300 000	3 500 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2459					
Площадь, кв. м	128,10	107,00	111,90	155,00	110,00
Цена, руб.	7 861 600	5 899 000	6 000 000	7 900 000	5 900 000
Удельная цена, руб./кв.м.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2447					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	45 085	46 567	45 458	43 234	43 478
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2007					
Площадь, кв. м	128,10	107,00	111,90	155,00	110,00
Цена, руб.	7 861 600	5 899 000	6 000 000	7 900 000	5 900 000
Удельная цена, руб./кв.м.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2541					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2012					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2559					
Площадь, кв. м	128,10	107,00	111,90	155,00	110,00
Цена, руб.	7 861 600	5 899 000	6 000 000	7 900 000	5 900 000
Удельная цена, руб./кв.м.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2386					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2368					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1878					
Площадь, кв. м	50,20	56,00	56,00	59,20	61,80
Цена, руб.	3 300 000	3 500 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2001					
Площадь, кв. м	50,20	56,00	56,00	59,20	61,80
Цена, руб.	3 300 000	3 500 000	3 200 000	3 500 000	3 500 000
Удельная цена, руб./кв.м.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1825					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1942					
Площадь, кв. м	90,00	85,00	96,00	85,00	81,00
Цена, руб.	5 300 000	5 170 000	5 700 000	4 800 000	4 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975

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 50:20:0041615:1911					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 365	6 616	6 434	6 116	6 436
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 967				
Веса	19,4149%	19,9829%	20,1209%	20,3620%	20,1194%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1768					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	55 535	52 800	48 275	49 946	47 844
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 202	9 700	8 868	9 176	8 790
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 736				
Веса	19,5428%	19,8113%	20,2563%	20,0916%	20,2981%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	50 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1950					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 888	7 500	6 857	7 095	6 796
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 136				
Веса	19,5428%	19,8113%	20,2561%	20,0915%	20,2983%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				

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 50:20:0041615:1771					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 888	7 500	6 857	7 095	6 796
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 136				
Веса	19,5428%	19,8113%	20,2561%	20,0915%	20,2983%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2459					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 365	6 616	6 434	6 116	6 436
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 967				
Веса	19,4149%	19,9829%	20,1209%	20,3620%	20,1194%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2447					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	45 085	46 567	45 458	43 234	43 478
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	13 804	14 257	13 917	13 237	13 312
Суммарное отклонение, руб./кв. м	68 527				
Веса	19,9640%	19,7988%	19,9228%	20,1709%	20,1435%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2007					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 365	6 616	6 434	6 116	6 436
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 967				
Веса	19,4149%	19,9829%	20,1209%	20,3620%	20,1194%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2541					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2012					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2559					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	61 371	55 131	53 619	50 968	53 636
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	54 006	48 515	47 185	44 852	47 200
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 365	6 616	6 434	6 116	6 436
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 967				
Веса	19,4149%	19,9829%	20,1209%	20,3620%	20,1194%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	48 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2386					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2368					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1878					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 888	7 500	6 857	7 095	6 796
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 136				
Веса	19,5428%	19,8113%	20,2561%	20,0915%	20,2983%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:2001					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	65 737	62 500	57 143	59 122	56 634
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	57 849	55 000	50 286	52 027	49 838
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 888	7 500	6 857	7 095	6 796

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 136				
Веса	19,5428%	19,8113%	20,2561%	20,0915%	20,2983%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	53 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1825					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с кадастровым номером 50:20:0041615:1942					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	58 889	60 824	59 375	56 471	56 790
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	51 822	53 525	52 250	49 694	49 975
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 067	7 299	7 125	6 777	6 815
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 083				
Веса	19,9641%	19,7988%	19,9228%	20,1707%	20,1437%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	51 400				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

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

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

Таблица 48.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ квартиры	Секция	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	31	C1	3	8	125,50	48 300	6 061 650
2	67	C2	1	3	66,80	50 800	3 393 440
3	105	C2	1	9	54,80	53 000	2 904 400
4	153	C3	1	3	44,40	53 000	2 353 200
5	180	C3	3	7	119,20	48 300	5 757 360
6	227	C3	2	15-16	135,10	44 800	6 052 480
7	249	C4	3	4	128,60	48 300	6 211 380
8	254	C4	2	4	97,70	51 400	5 021 780
9	260	C4	2	4	85,90	51 400	4 415 260
10	294	C4	3	9	128,10	48 300	6 187 230
11	335	C4	2	13	98,10	51 400	5 042 340
12	344	C4	2	14	97,50	51 400	5 011 500
13	387	C5	1	7	56,50	53 000	2 994 500

№ п/п	№ квартиры	Секция	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость руб./кв. м	Стоимость, руб.
14	417	C5	1	12	56,10	53 000	2 973 300
15	443	C6	2	5	77,80	51 400	3 998 920
16	463	C6	2	9	76,90	51 400	3 952 660
Итого							72 331 400

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 расчетов стоимости объектов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 16 единиц, расположенных 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:

72 331 400 руб.,

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	120,50	125,5	6 061 650
2	67	3	1	64,80	66,8	3 393 440
3	105	9	1	50,30	54,8	2 904 400
4	153	3	1	39,60	44,4	2 353 200
5	180	7	3	117,10	119,2	5 757 360
6	227	15-16	2	133,20	135,1	6 052 480
7	249	4	3	126,40	128,6	6 211 380
8	254	4	2	95,50	97,7	5 021 780
9	260	4	2	83,00	85,9	4 415 260
10	294	9	3	125,80	128,1	6 187 230
11	335	13	2	95,80	98,1	5 042 340
12	344	14	2	95,20	97,5	5 011 500
13	387	7	1	53,00	56,5	2 994 500
14	417	12	1	52,60	56,1	2 973 300
15	443	5	2	75,70	77,8	3 998 920
16	463	9	2	74,80	76,9	3 952 660

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).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее. Итоговая величина справедливой стоимости квартир в количестве 16 единиц, расположенных 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:

72 331 400

(Семьдесят два миллиона триста тридцать одна тысяча четыреста) 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	120,50	125,5	6 061 650
2	67	3	1	64,80	66,8	3 393 440
3	105	9	1	50,30	54,8	2 904 400
4	153	3	1	39,60	44,4	2 353 200
5	180	7	3	117,10	119,2	5 757 360
6	227	15-16	2	133,20	135,1	6 052 480
7	249	4	3	126,40	128,6	6 211 380
8	254	4	2	95,50	97,7	5 021 780
9	260	4	2	83,00	85,9	4 415 260
10	294	9	3	125,80	128,1	6 187 230
11	335	13	2	95,80	98,1	5 042 340
12	344	14	2	95,20	97,5	5 011 500
13	387	7	1	53,00	56,5	2 994 500
14	417	12	1	52,60	56,1	2 973 300
15	443	5	2	75,70	77,8	3 998 920
16	463	9	2	74,80	76,9	3 952 660

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. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
7. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://www.etakom.ru>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, www.rusvs.ru, и др.

3. 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 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) Кз – 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)	Кз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кз – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кз – 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	Без отделки или стандартная	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
(факультативн. признак)	отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка "под ключ"	авторским дизайн-проектом, с 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

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Придомовая территория двора и безопасность (отсекающий признак между группами)	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая 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.	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые 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

Объекты анализа для однокомнатных квартир1. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-172941589

3 300 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу
23, Горки-10, Московская область
Горки-10

[Показать номер](#)
★ В избранное



1 из 16

Артём
Размещает объявления: 4 года 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 2](#)
Всего за 3 месяца: 6

8 929 984-87-77

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

3 300 000 РУБ. 1-комнатная квартира на продажу
23, Горки-10, Московская область
Горки-10

[Показать номер](#)
★ В избранное



Связаться с владельцем 8 929 984-87-77

1-к квартира, 50.2 м², 14/16 эт.

СРОЧНО продаю однокомнатную квартиру в ЖК "Горки-Фаворит", Горки-10, дом 23. Свободная планировка. Комната 25 кв.м. Кухня 16,2 кв.м. Лоджия 8,8 кв.м. Потолки 3,10 м. Собственность. Свободная продажа. Ипотека приветствуется. Оперативный показ. Звоните !!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 3 300 000 РУБ.
Цена за м²: 65 737 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 1
Материал здания: Монолит
Этаж: 14/16

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 50,2 м²
Дата обновления объявления: 16/12/2016
Дата публикации объявления: 30/10/2016
Номер в каталоге: 172941589

Расположение
23, Горки-10, Московская область

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 Plus](#)

Рейтинг Директ

Горки Город апарт 2,3 комнатный!
gorodgorki.ru

2. http://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-173136077

продажа квартир пос. Горки-10 | Продажа трехкомнатной | Купить трехкомнатную | Купить 3-комнатную | ЖК «Горки-Фаворит» | 1-комнатная квартира

← → ↻ www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-173136077 ☆

3 500 000 РУБ. **1-комнатная квартира на продажу**
Одинцовский р-н, Горки-10 п, Горки-10, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

[Показать номер](#)
★ В избранное

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
ИНКОМ-Недвижимость

ИНКОМ-Недвижимость
Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 363-04-33

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

VK G+ f t g+

Яндекс Директ

Горки Город апарт 2,3
комнатный!
gorodgorki.ru

1 из 17

Связаться с владельцем 8 495 363-04-33

1-к квартира, 56 м², 9/16 эт.

вт-0327576: Продается большая, светлая однокомнатная квартира. пос. Горки-10, ЖК "Горки-Фаворит". Свободная планировка. Благоустроенная территория. Подземный паркинг. Удобная транспортная доступность. Вся инфраструктура, всё рядом. Оперативный показ.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 3 500 000 РУБ.
Цена за м²: 62 500 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 1
Материал здания: Монолит
Этаж: 9/16

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 56 м²
Дата обновления объявления: 16/12/2016
Дата публикации объявления: 01/11/2016
Номер в каталоге: 173136077

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

ЯРОСЛАВСКИЙ
ОТ 2,4 МЛН РУБ.
НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 10%
www.pik.ru

3. <http://sob.ru/prodazha-kvartir-moskovskaya-oblast/1-komn-odintsovskiy-r-n-307402099>

База недвижимости >> Купить квартиру в Московской области >> 1-комнатная квартира, Горки-10 пос.

Продается 1-комнатная квартира, 23

Горки-10 пос. (Одинцовский р-н) Телефон: +7 (926) 218-00-17 3 200 000 Р
 Дата публикации: 15 декабря 2016
 Дата обновления: 25 декабря 2016 Название: КП «Фаворит»

Общая: 56 м ²	Этаж: 5 / 16	Санузел: совмещенный
--------------------------	--------------	----------------------

Спецпредложения ✓

В ЛЕСУ
 Скидки на квартиры всем гостям
 ПРИЕЗЖАЙТЕ К НАМ НА ПРАЗДНИК, ОСТАВАЙТЕСЬ НАВСЕГДА!

Микрорайон "В лесу"
 С 15 ноября по 10 января – скидки всем покупателям.

ЛАЙНЕР
 Дом на Ходынке
 МЫ ОБОГНАЛИ ДЕДА МОРОЗА!
 СДАЕМ 31 ДЕКАБРЯ!
 НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 12%!

Скидка 12%! Метро ЦСКА

Горки-10 пос. (Одинцовский р-н) Телефон: +7 (926) 218-00-17 3 200 000 Р
 Дата публикации: 15 декабря 2016
 Дата обновления: 25 декабря 2016 Название: КП «Фаворит»

Общая: 56 м ²	Этаж: 5 / 16	Санузел: совмещенный
Жилая: 34 м ²	Тип дома: монолитный	Мусоропровод: есть
Кухня: 15 м ²	Балкон/лоджия: лоджия	
Комнаты: 34	Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой	
Состояние квартиры: без отделки	Окна: окна во двор	

Сделка: альтернатива Собственность: купля/продажа

Описание

Предлагается просторная однокомнатная квартира свободной планировки в ЖК Фаворит. Один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, выписка до сделки. Ипотека рассматривается (готов ипотечный пакет документов). Рублево-успенское ш. 25 км от МКАД. Элитный, безопасный, экологически чистый р-н. Лес, Москва река. Есть скоростная платная дорога, до города 20 мин. Самолеты не летают.

Спецпредложения от застройщиков ▼

ДЕДА МОРОЗА! СДАЕМ 31 ДЕКАБРЯ! НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 12%!

Скидка 12%! Метро ЦСКА
 Новый дом бизнес-класса, 300м от метро ЦСКА. Ипотека 0%. Рядом парк, ВУЗы, ТРЦ.

Дарим роскошь и комфорт
 Уникальная выгода при приобретении квартир с готовой отделкой от Scott Brownrigg

ЖЕЛАЕМ ВАМ СТОКРАТ

4. <http://sob.ru/prodazha-kvartir-moskovskaya-oblast/1-komn-odintsovskiy-r-n-194328>



База недвижимости >> Купить квартиру в Московской области >> 1-комнатная квартира, Горки-10 пос.

Продается 1-комнатная квартира, 23

Горки-10 пос. (Одинцовский р-н)
Дата публикации: 12 июня 2015
Дата обновления: 21 декабря 2016

Телефон: +7 (906) 046-35-70
Агентство: ЧЕТЫРЕ УГЛА

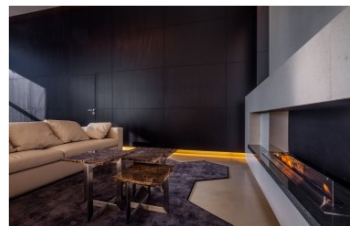
3 500 000 Р

Общая: 59,2 м² Этаж: 7 / 16 Санузел: раздельный

Спецпредложения ✓



Скидка 12%! Метро ЦСКА
Новый дом бизнес-класса, 300м от метро ЦСКА. Ипотека 0%. Рядом парк, ВУЗы, ТРЦ.



Горки-10 пос. (Одинцовский р-н)
Дата публикации: 12 июня 2015
Дата обновления: 21 декабря 2016

Телефон: +7 (906) 046-35-70
Агентство: ЧЕТЫРЕ УГЛА

3 500 000 Р

Общая: 59,2 м² Этаж: 7 / 16 Санузел: раздельный

Жилая: 25 м² Тип дома: монолитно-кирпичный Мусоропровод: есть

Кухня: 17 м² Балкон/лоджия: лоджия

Комнаты: не указано Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой

Состояние квартиры: без отделки Окна: окна на улицу

Сделка: прямая продажа Собственность: купля/продажа

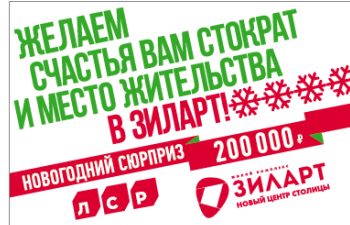
Описание

Прекрасная квартира (без отделки) в доме бизнес-класса ЖК "Горки-Фаворит", 4 секция, окна с видом на лес, высота потолков - 3,1 м. В доме есть подземный паркинг. В комплексе предусмотрена охрана и место для консьержа. Квартира в собственности, свидетельство получено. Свободная продажа. ТОРГ.

Спецпредложения от застройщиков ▼

Дарим роскошь и комфорт

Уникальная выгода при приобретении квартир с готовой отделкой от Scott Brownrigg



ЖК «ЖИЛАРТ» - выгода до 200 000 руб.
Все дома-шедевры. Собственная набережная 3,8 км. 27 га парковой территории. +7 (495) 132-08-29



5. <http://sob.ru/prodazha-kvartir-moskovskaya-oblast/1-komn-odintsovskiy-r-n-247575384>

База недвижимости >> Купить квартиру в Московской области >> 1-комнатная квартира, Горки-10 пос.

Продается 1-комнатная квартира, 23

Горки-10 пос. (Одинцовский р-н) Телефон: +7 (916) 599-38-49 3 500 000 Р
 Дата публикации: 17 мая 2016 Агентство: Частный риэлтор Круглов Роман
 Дата обновления: 23 декабря 2016

Общая: 61,8 м² Этаж: 12 / 16 Санузел: раздельный

ЖЕЛАЕМ СЧАСТЬЯ ВАМ СТОКРАТ И МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА В ЗИЛАРТЕ!
 НОВОГОДНИЙ СЮРПРИЗ 200 000 Р
 Л С Р ЗИЛАРТ НОВЫЙ ЦЕНТР СТОЛИЦЫ

Общая: 61,8 м² Этаж: 12 / 16 Санузел: раздельный
 Жилая: не указано Тип дома: монолитно-кирпичный Мусоропровод: есть
 Кухня: не указано Балкон/лоджия: лоджия
 Комнаты: не указано Лифт: лифт пассажирский и лифт грузовой
 Состояние квартиры: без отделки Окна: окна во двор

Сделка: прямая продажа Собственность: договор долевого участия

Описание

ЖК бизнес-класса "Горки-Фаворит" - 4 секция (самая лучшая и престижная)!!! СОБСТВЕННОСТЬ, ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ, ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! ЭКСКЛЮЗИВ от собственника - не путать с другими предложениями! БЕЗ ОТДЕЛКИ. Площадь указана с учётом лоджии, без - 56 кв.м. Возможность перепланировки в двухкомнатную (см.картинку!). Шикарный вид на лес, потолки 3.1 м, подземный паркинг, благоустроенная территория с ландшафтным дизайном, 24 км по Рублёво-Успенскому шоссе, рядом лес, река Москва, конно-спортивный комплекс, развитая инфраструктура: школы, детсады, магазины, "Седьмой континент" - рядом!

Спецпредложения от застройщиков ▼

ЖК «ЗИЛАРТ» - выгода до 200 000 руб.
 Все дома-шедевры. Собственная набережная 3,8 км, 27 га парковой территории. +7 (495) 132-08-29

ЖК Кварталы 21/19. Скидки
 Ипотека от 10,9% Детские сады, двор без машин. Просторные квартиры от 4,9 млн

ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ 0%

SREDA
 ЖИЛИЩНЫЙ КВАРТАЛ

Объекты анализа для двухкомнатных квартир

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

5 300 000 РУБ. 2-комнатная квартира на продажу
д. 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

8 905 532-87-70
★ В избранное



1 из 5

Частное лицо: ?
Сергей
Размещает объявления: 5 лет 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 905 532-87-70

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

Связаться с владельцем 8 905 532-87-70

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. Недалеко 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 Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 300 000 РУБ.
Цена за м²: 58 889 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 2
Материал здания: Монолит
Этаж: 14/16

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 90 м²
Дата обновления объявления: 16/12/2016
Дата публикации объявления: 19/06/2015
Номер в каталоге: 92750051

8 905 532-87-70
★ В избранное

Пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
19428

Отправить

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

vk s o f t g+

Яндекс Директ

Квартиры в Марьино, рядом парк
domashny-rayon.ru

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

5 170 000 РУБ.

2-комнатная квартира на продажу

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

8 916 099-85-29

В избранное



1 из 2

Компания:

Андрей

Размещает объявления: 1 год 4 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 3](#)

Всего за 3 месяца: 1

8 916 099-85-29

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

5 170 000 РУБ.

2-комнатная квартира на продажу

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

Показать номер

В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

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](#)
[Распечатать](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 5 170 000 РУБ.

Цена за м²: 60 824 РУБ.

Тип: Квартира

Комнаты: 2

Материал здания: Кирпич

Этаж: 4/16

Тип объекта: Вторичная

Площадь: 85 м²

Дата обновления объявления: 14/12/2016

Дата публикации объявления: 19/05/2016

Номер в каталоге: 159656527

Расположение

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

Введите символы с картинки.

9241

Отправить

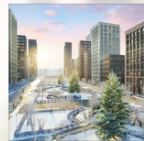
Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

[VK](#)
[S](#)
[f](#)
[t](#)
[g+](#)

Яндекс Директ

Однокомнатная квартира

domashny-rayon.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте

3. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-175653715

5 700 000 РУБ. 2-комнатная квартира на продажу
посёлок Горки-10, Горки-10, Московская область
Горки-10

[Показать номер](#)
★ В избранное



1 из 10

БЕСТ-Недвижимость на Новослободской
Размещает объявления: 5 лет 7 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 57](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 2](#)
Всего за 3 месяца: 78

8 916 562-48-11

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

5 700 000 РУБ. 2-комнатная квартира на продажу
посёлок Горки-10, Горки-10, Московская область
Горки-10

[Показать номер](#)
★ В избранное

[Связаться с владельцем](#) 8 916 562-48-11

2-к квартира, 96 м², 9/16 эт.

Продается прекрасная квартира в ЖК "Горки-Фаворит". Дом кирпично-монолитный улучшенного комфорта. Квартира видовая, распахонка. Окна на восток и запад. В доме охрана, видеонаблюдение. Вокруг отличная инфраструктура: магазины, школа, д/с, конная школа. Удобный выезд на Рублево-Успенское шоссе. Один взрослый собственник, свободная продажа. Рассмотрим любые предложения, в том числе ипотеку, помощь в получении., Горки-10, 2 комн., общ. пл. 96, жил.пл. 51, комнаты 30/21, кухня 18, 9/16 этаж, окна панорамный вид, санузел раздельный, лоджия, без отделки

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 5 700 000 РУБ.
Цена за м²: 59 375 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 2
Материал здания: Кирпич
Этаж: 9/16

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 96 м²
Дата обновления объявления: 16/12/2016
Дата публикации объявления: 16/12/2016
Номер в каталоге: 175653715

Расположение
посёлок Горки-10, Горки-10, Московская область

☒ 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 Plus](#)

Яндекс Директ

Цены на квартиры в ЖК в Марьино
domashny-rayon.ru



4. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-172373057

Яндекс 2-комнатная квартира X

← → www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-172373057

4 800 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** ★ В избранное

citi ОСОБИТЬ КРЕДИТ
до 45% годовых 17.9% 2287

Одинцовский р-н, Горки-10 п, Рублево-Успенское ш, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Компания: **ИНКОМ-Недвижимость**
Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 363-19-73

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

ВКонтакте Google+ Facebook Twitter Google

Яндекс Директ

Дома из бревна под ключ!
stroj-doma.ru



3 из 14



Яндекс 2-комнатная квартира X

← → www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-172373057

4 800 000 РУБ. **2-комнатная квартира на продажу** Показать номер ★ В избранное

Одинцовский р-н, Горки-10 п, Рублево-Успенское ш, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

Связаться с владельцем 8 495 363-19-73

2-к квартира, 85 м², 11/14 эт.

вт-0326379: ЖК "Горки-Фаворит", 24 км. по Рублево-Успенскому ш. Ком-ты изол. (23+14,4), кухня 14,3, застекленная лоджия 9,4 кв.м., 2 с/у, высота потолков 3,1 м., без отделки, 1 ввр. собст., в ДКП полная ст-ть, подземный паркинг, огороженная территория, рядом Москва-река, конно-спортивный комплекс, торговые центры, супермаркеты, п/ка, школа, д/сад, спорт. школа и школа искусств, прямая продажа. Автобус до м. Молодежная 35 мин.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 4 800 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 56 471 РУБ.	Площадь: 85 м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 17/12/2016
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 18/10/2016
Материал здания: Монолит	Номер в каталоге: 172373057
Этаж: 11/14	

Расположение

Одинцовский р-н, Горки-10 п, Рублево-Успенское ш, 23, Горки-10, Московская область

Яндекс Директ

Дома из бревна под ключ!
stroj-doma.ru



ЯРОСЛАВСКИЙ
ОТ 2,4 МЛН РУБ.
НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 10%
www.pik.ru



5. http://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-gorki_10-143175569

4 600 000 РУБ. 2-комнатная квартира на продажу
поселок Горки-10, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

8 925 350-03-54
★ В избранное

Компания:
андрей
Размещает объявления: 1 год
Открыть другие объекты на продажу: 3
Всего за 3 месяца: 1

8 925 350-03-54

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

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

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

4 600 000 РУБ. 2-комнатная квартира на продажу
поселок Горки-10, 23, Горки-10, Московская область
Горки-10

8 925 350-03-54
★ В избранное

Связаться с владельцем 8 925 350-03-54

2-к квартира, 81 м², 9/14 эт.

Современный монолитно кирпичный дом бизнес класса. Большая застекленная лоджия. Высота потолков составляет 3,1 м. Ухоженный подъезд, два лифта, мусоропровод. В поселке развитая инфраструктура: школа, 2 детских сада, химчистка, центр дошкольного развития. Прямая продажа, быстрый выход на сделку, по ипотеке подходит (поможем с открытием ипотеки). полная стоимость в ДКП. Срочно !!!!!

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 4 600 000 РУБ.
Цена за м²: 56 790 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 2
Материал здания: Кирпич
Этаж: 9/14

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 81 м²
Дата обновления объявления: 16/12/2016
Дата публикации объявления: 24/12/2015
Номер в каталоге: 143175569

Расположение

поселок Горки-10, 23, Горки-10, Московская область

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

02530

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o g+ f t g+

Яндекс Директ

Горки Город апарт 2,3
комнатный!
gorodgorki.ru

Объекты анализа для трёхкомнатных квартир

1. <http://www.zdi.ru/projects/individual/125/apartments/1867/>

продажа квартир пос. Горки-10 ЖК «Горки-Фаворит» Продажа квартир — Горки-10

www.zdi.ru/projects/individual/125/apartments/1867/

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | КОНКУРСЫ | КОНТАКТЫ

Поиск по сайту

ЖК «ГОРКИ-ФАВОРИТ»
Московская область, Одинцовский район, с/п Успенский, пос. Горки-10

В СОБСТВЕННОСТИ

Москва и Мос.область

- КВАРТИРЫ
- ОДОМ
- ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА
- СХЕМА ПРОЕЗДА
- ПРЕИМУЩЕСТВА
- ДОКУМЕНТЫ
- ПРЕЗЕНТАЦИЯ
- КОНТАКТЫ

ЖК «ГОРКИ-ФАВОРИТ» КВАРТИРА 472

Планировка квартиры

В СРАВНЕНИЕ

Позиционный план

Планировка этажа

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Описание	Площадь, м²	Стоимость, руб.
Этаж	11	Общая 128.1
Комнат	3	Жилая 121.25
№ кв-ры	472	Общая 7 861 600
Балкон/Лоджия	Да	Кухня 15.16
Высота потолков		Гостиная

2. https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_107_m_514_et_843611589

Wildberries.ru - Интернет x 3-к квартира, 107 м², 5/14 эт. x ЖК «Горки-Фаворит» К. x Продажа квартир — Горки-10 x

← → ↻ https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_107_m_514_et_843611589 🔍 ☆

Все объявления в Горках-10 / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

★ 3-к квартира, 107 м², 5/14 эт. 5 899 000 ₽
№ 843611589, размещено 2 декабря в 11:18 565 (+6)



8 977 880-10-98

Написать сообщение

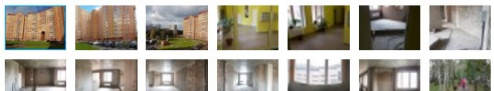
Агентство
Александр (Частное лицо)
На Avito с апреля 2016

Контактное лицо
Александр

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



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
Страхование имущества
ОФОРМИТЬ ОНЛАЙН



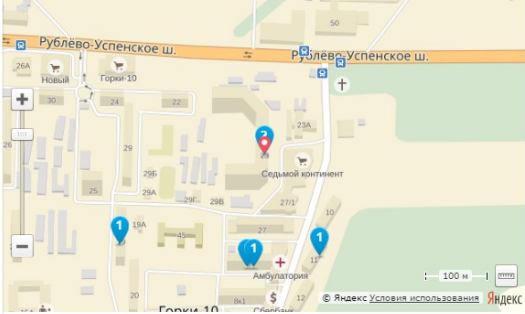
Wildberries.ru - Интернет x 3-к квартира, 107 м², 5/14 эт. x ЖК «Горки-Фаворит» К. x Продажа квартир — Горки-10 x

← → ↻ https://www.avito.ru/gorki-10/kvartiry/3-k_kvartira_107_m_514_et_843611589 🔍 ☆

★ 3-к квартира, 107 м², 5/14 эт. 5 899 000 ₽ Александр 8 977 880-10-98 Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные Тип дома: монолитный
Этаж: 5 Площадь: 107 м²
Этажей в доме: 14

Адрес: Московская область, Горки-10, Горки-10, дом 23 Скрыть карту



Продам 3-х комнатную квартиру интересной планировки без отделки в доме бизнес-класса. Обменяю на квартиру в Москве (предпочтительно Кунцевская, Беговая) или дом в Подмосковье (Минка, Можайка, Киевка). Могу предложить солидную доплату.
Адрес: пос. Горки-10, д. 23, 5-й подъезд, 5 этаж.

Общежитие вашим сотрудникам
msorgo.ru

Квартиры у метро 2,36 млн
a101.ru

3. https://move.ru/objects/odincovskiy_rayon_poselok_gorki-10_d_23_2275730450/

Назад к результатам поиска | Недвижимость на Move.ru → Московская область → Купить квартиру Одинцовский район → Купить квартиру поселок Горки-10 →

Одинцовский район, поселок Горки-10, д. 23.

В ЖК «Горки-Фаворит» г. Одинцово
30 ноября в 11:36 | 7 (+1 за сегодня)



111,9 Общая пл
● Окна
● Лоджия
● Мокрые точки

6 000 000 Р Цена за м² 53 571 Р

Находится — [Одинцовский район, пос. Горки-10](#)
Адрес — [Московская область, поселок Горки-10, Одинцовский район, д. 23](#)
Шоссе — [Рублево-Успенское](#) ~18 км от МКАД

Квартира
Количество комнат — 3
Высота потолков — 3 м
Жилая площадь — 90 м²
Площадь кухни — 20 м²
Общая площадь — 112 м²
Этаж — 6/17

Добавить в избранное

Телефон для связи: **89295632608**
Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

спутник **Строгино** **Студия**

Город-парк "Первый Московский"
Квартиры в Новой Москве. Метро "Саларьево" Киевское ш., 7 км. 5 дет. садов, 3 школы. Ипотека от 11,5%.

Переделькино Ближнее
Новая Москва. Квартиры с отделкой и без. Боровское ш., 8 км. Рядом с метро "Рассказовка". Ф3-214. Ипотека.

Резиденции "Сколково"
Квартиры Бизнес-класса от 112 000 руб./кв. 0 км от Москвы. Свой паркинг, видеонаблюдение. 2 дет. сада. Ипотека.

Спецпредложения [Все предложения](#)

Переезжайте на Рублевку!
Старт продаж! Город-с-объёмом в 15 мин. от метро. Квартиры от 1.5 до 45 млн р. 550 объектов инфраструктуры. Скидки до 15%.
+7 (495) 432 02 73
Цена: от застройщика

Квартиры с ключами — 1 взнос 5%
Квартиры с отделкой и без. Дет. сады, школа, ТРЦ, Выйпарк. 10 мин до м. Планерная, Митино. 500м от МКАД.
Цена: от 3,6 млн руб.

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на Move.ru

спутник **Строгино** **Студия** **от 1,9 млн ...самолет**

Детали объекта

Строение	Монолитное	Добавил(а)	Марк Демир
Тип комнат	раздельные	Объявление от	частного лица
Тип балкона	2 лоджии	Тип сделки	Продам
Тип санузла	раздельный	Раздел	Квартиры
Покупка в ипотеку	да	Объект	Квартира

возможна ипотека, возможен торг, телефон, интернет, лифт, мусоропровод, охрана

Детали объявления

Описание
Продаём 3-х комнатную квартиру- 112м. Рублёво-Успенское шоссе, Посёлок Горки-10. Новый Многоэтажный дом. Уже сдан. Заселён. Квартира: 112м, 2-е Лоджии, Без Ремонта. Без несервисов. Свободная Сделка. Возможна ипотека. Документы на руках. Ухоженный двор. Отличная Инфраструктура: Рядом Автобусная остановка, Школа, Детский Сад, Сетевой Маркет, Банки, Рестораны, Закусочные, Заливные Луга, Сосновые Рощи, Конно-Спортивная школа. Лес (Природа прям из окна))

Информация
Продам 3-комнатную квартиру общей площадью 112 кв.м., расположенную по адресу Московская область, поселок Горки-10, Одинцовский район, д. 23, цена 6000000руб..
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Квартиры](#)» портала недвижимости Move.ru.

Цена: от застройщика

Квартиры с ключами — 1 взнос 5%
Квартиры с отделкой и без. Дет. сады, школа, ТРЦ, Выйпарк. 10 мин до м. Планерная, Митино. 500м от МКАД.
Цена: от 3,6 млн руб.

ЖК "Ариэл", Одинцовский р-н.
Акция "В Новый Год в новой квартире"! Скидки до 10%, До реки 300 метров, в комфорте рядом с природой.
+7 (495) 134 06 84
Цена: от 3,3 млн. руб.

Резиденции "Сколково"
Старт продаж нового корпуса! ЖК Бизнес-класса. Паркинг, видеонаблюдение, закрытая территория. 0 км от Москвы.
-122 000 руб.
Цена: от 122 000 руб./кв.м.

Новостройки рядом

поселок Горки-10	2
деревня Папушево	1
поселок Сосны	1

[ЖК «Успенские Горки»...](#) ~ 0,4 км.
[ЖК «Успенский», Один...](#) ~ 0,6 км.
[КП «Папушево», Рубл...](#) ~ 1,2 км.

4. <http://www.mirkvartir.ru/167007489/>

продажа квартир пос. | Продажа трехкомнатн... | Купить трехкомнатную | Купить 3-комнатную к... | ЖК «Горки-Фаворит» К... | Продажа квартир — Го...

← → ↻ www.mirkvartir.ru/167007489/

Московская область > Одинцовский р-н > п. Горки-10 > Рублево-Успенское ш. > 23

Продажа трехкомнатной квартиры,
Московская область, Одинцовский р-н, п. Горки-10,
Рублево-Успенское ш., 23

☆ ✕ 🖨 📄 ➡

Обзор Фото На карте



Оформить в ипотеку

Продажа шикарной 3-комнатной квартиры свободной планировки, без отделки, в ЖК Горки-Фаворит (Горки-10), 24 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе - самому экологически чистому и престижному направлению в Московской области. Дом монолитно-кирпичный, огороженная

Комнаты: 3-комнатная
30 м², 25 м², 15 м²

Площадь: 155 м²
кухня 19 м², жилая 70 м²

Планировка: балкон, санузел 2 и более

Этаж: 6 из 17

Дом: монолит-кирпич, 2014 г.

Адрес: [Московская область, Одинцовский р-н, п. Горки-10, Рублево-Успенское ш., 23](#)

Инфраструктура: школа, магазин, спортивный комплекс, детский сад

Лифт: пассажирский, грузовой

7 900 000 ₽
ипотека от 68 679 ₽ в мес.
открытие | [подробнее](#)

ONLY ЧУДО
Апартаменты с отделкой в Филах
Квартал ONLY: Только в декабре отделка PLATINUM по цене стандартной!

СКИДКА ДО 10,1% НА 101 КВАРТИРУ
A101
Все новостройки от A101
Акция до 25 декабря! Квартиры в Москве от 1,9 млн руб. 5 минут до метро Саларьево. 214-03.

BAICHUNG VIEWPOINT НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 15%

5. <http://www.mirkvartir.ru/167007728/>

продажа квартир пос. | Продажа трехкомнатн... | Купить трехкомнатную | Купить 3-комнатную к... | ЖК «Горки-Фаворит» К... | Продажа квартир — Го...

← → ↻ www.mirkvartir.ru/167007728/

Московская область > Одинцовский р-н > п. Горки-10 > ул. Рублево-Успенское ш. > 21

Продажа трехкомнатной квартиры,
Московская область, Одинцовский р-н, п. Горки-10, ул.
Рублево-Успенское ш, 21

☆ ✕ 🖨 📄 ➡

Обзор Фото На карте



открытие | [подробнее](#)

Продажа шикарной 3-комнатной квартиры свободной планировки, без отделки, в ЖК Горки-Фаворит (Горки-10), 24 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе - самому экологически чистому и престижному направлению в Московской области. Дом монолитно-кирпичный, огороженная

Комнаты: 3-комнатная
25 м², 18 м², 12 м²

Площадь: 110 м²
кухня 15 м², жилая 55 м²

Планировка: балкон, санузел 2 и более

Этаж: 7

Адрес: [Московская область, Одинцовский р-н, п. Горки-10, ул. Рублево-Успенское ш. 21](#)

Инфраструктура: школа, магазин, спортивный комплекс, детский сад

Состояние: без отделки

Комфорт: стеклопакет

5 900 000 ₽
ипотека от 51 292 ₽ в мес.
открытие | [подробнее](#)

СКИДКА ДО 10,1% НА 101 КВАРТИРУ
A101
Все новостройки от A101
Акция до 25 декабря! Квартиры в Москве от 1,9 млн руб. 5 минут до метро Саларьево. 214-03.

ONLY ЧУДО
Апартаменты с отделкой в Филах
Квартал ONLY: Только в декабре отделка PLATINUM по цене стандартной!

BAICHUNG VIEWPOINT НОВОГОДНЯЯ СКИДКА 15%

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 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

Яценко Т. С.

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

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

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

не зарегистрировано

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 участка 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.



50-50/020-50/066/005/2016-665/1

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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: 50:20:0041615:1950

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

Яценко Т. С.



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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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 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

Яценко Т. С.



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

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

не зарегистрировано

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 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

Яценко Т. С.



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 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 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

Дата выдачи:

12.02.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи объектов долевой собственности 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 в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Каластровый(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.



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

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

не зарегистрировано

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 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.



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

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

не зарегистрировано

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: 50:20:0041615:2559

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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

(подпись: М.П.)
50-50/020-50/066/005/2016-681/1

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

Яценко Т. С.

50:50/020-50/066/005/2016-676/1

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

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

не зарегистрировано

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 №КУ50511000-2509
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.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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.

Катастровый(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

Яценко Т. С.



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 №КУ50511000-2509

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закрытого паевого инвестиционного фонда нелиiquidности "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 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, Онинский 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

(подпись)
50-50/020-50/066/005/2016-672/1

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

не зарегистрировано

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

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

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

не зарегистрировано

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 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.



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

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

не зарегистрировано

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 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

Яценко Т. С.



Государственный регистратор

Яценко Т. С.

50-ББ № 784861



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 _____ (подпись) (инициалы, фамилия)

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 удостоверительного лица

Москва

Петровская Е.В.



ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  Коземякин А.А.
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  Илюхин Валерий Иванович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

П О Л И С № 0991R/776/90052/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Пискарев Т.С. (495)788-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

130 (Сто тридцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

