ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»)
«Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
_____ В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№800-106-07-1219

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц

по состоянию на 18 декабря 2019 г.
(дата составления отчета: 18 декабря 2019 г.)

ЗАКАЗЧИК: **ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-
Недвижимость»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

В соответствии с договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 28.11.2019 г. специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости: Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц.

Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проведена по состоянию на 18 декабря 2019 г. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 18 декабря 2019 г.).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 декабря 2019 г. без НДС округленно составляет:

15 360 000,00 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), “Международными стандартами оценки” (The International Assets Value’s Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Объект оценки (общая информация) 5
1.2. Основания для проведения оценки 6
1.3. Результаты оценки 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.5. Ограничения (допущения) 8
1.6. Пределы применения полученной итоговой стоимости 8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
2.1. Перечень объектов оценки 11
2.2. Краткие данные об оценщиках 12
2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 13
2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки 13
2.5. Консолидация активов 13
2.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 15
2.7. Основные допущения, на которых основывалась оценка 16
2.8. Допущения согласно заданию на оценку 16
2.9. Заявление оценщика 16
2.10. ..... Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 17
2.11. ..... Сведения о независимости оценщика 17
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 18
3.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 18
3.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 18
3.3. Международные стандарты оценки 18
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
4.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 20
4.2. Фотографии объекта оценки. 21
4.2.1. Общие виды 21
4.2.2. 50:22:0060416:2390 24
4.2.3. 50:22:0060416:2402 29
4.2.4. 50:22:0060416:2431 34
4.2.5. 50:22:0060416:2443 38
4.2.6. 50:22:0060416:2480 43
4.3. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 48
4.4. Местоположение и характеристики объекта оценки 50
4.4.1. Местоположение на карте г. Москва 51
4.4.2. Местоположение на карте района 52
4.4.3. Краткая характеристика объекта оценки 54

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 56
5.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 56
5.2. Определение сегмента рынка объектов оценки 65
5.3. Анализ рынка объекта оценки 66
5.3.1. Обзор рынка новостроек Московской области за сентябрь 2019 год 66
5.3.2. Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья до конца 2019 года и на 2020 год. 68
5.3.3. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 71
5.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 71
5.3.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 73
5.3.6. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 74
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 75
7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 76
7.1. Общие понятия и определения 76
7.2. Подходы к оценке объектов недвижимости 79
7.2.1. Сравнительный подход 79
7.2.2. Доходный подход 81
7.2.3. Затратный подход 83
7.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 84
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 86
8.1. Объекты-аналоги (2-х комнатные квартиры) 87
8.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 89
8.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади по сравнительному подходу путем введения корректировок (квартиры 2 комнатные) 96
8.4. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу. 100
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 102
9.1. Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами 102
9.2. Поэлементная стоимость объекта оценки 104
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 105
11. ДОКУМЕНТАЦИЯ 106

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц.

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:22:0060416:2390	16	54,3	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	№99/2019/299 821014 от 07.12.2019 г.
2	50:22:0060416:2402	28	53,9	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	№99/2019/299 563676 от 05.12.2019 г.
3	50:22:0060416:2431	16	54,4	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	№99/2019/299 566370 от 06.12.2019 г.
4	50:22:0060416:2443	28	54,3	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	№99/2019/299 566910 от 06.12.2019 г.
5	50:22:0060416:2480	28	54	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	№99/2019/299 566812 от 06.12.2019 г.

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 28.11.2019 г.

1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	15 359 108,94	1	15 359 108,94
Доходный	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС			**15 359 108,94**
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС округленно			**15 360 000,00**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки: Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц по состоянию на 18 декабря 2019 г. без НДС составляет:

15 360 000,00 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек).

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС округленно
1	50:22:0060416:2390	16	54,3	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	3 079 000,00
2	50:22:0060416:2402	28	53,9	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	3 056 000,00
3	50:22:0060416:2431	16	54,4	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	3 084 000,00
4	50:22:0060416:2443	28	54,3	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	3 079 000,00
5	50:22:0060416:2480	28	54	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	3 062 000,00
	Итого (информационно):						**15 360 000,00**

1.5. Ограничения (допущения)

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.
- В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Объем предоставляемой информации определяется п. 5 данного задания на оценку. Заказчик имеет право на выборочное предоставление информации исходя из принципов наличия и достоверности.
- Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.
- Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на справедливую стоимость Объектов оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Мнение оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на справедливую стоимость Объекта оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете справедливой стоимости.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.6. Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк - Недвижимость».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 декабря 2019 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 28.11.2019 г.
Оцениваемый объект:	Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости обусловленной Генеральным договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 28.11.2019 г.
Задача оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк - Недвижимость»
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 декабря 2019 г.
Срок проведения оценки:	С 18 декабря 2019 г. по 18 декабря 2019 г.
Порядковый номер отчета:	800-106-07-1219
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810003700000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.

2.1. Перечень объектов оценки

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:22:0060416:2390	16	54,3	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	№99/2019/299821014 от 07.12.2019 г.
2	50:22:0060416:2402	28	53,9	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	№99/2019/299563676 от 05.12.2019 г.
3	50:22:0060416:2431	16	54,4	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	№99/2019/299566370 от 06.12.2019 г.
4	50:22:0060416:2443	28	54,3	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	№99/2019/299566910 от 06.12.2019 г.
5	50:22:0060416:2480	28	54	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	№99/2019/299566812 от 06.12.2019 г.

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15

	июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.5. Консолидация активов

Согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
    (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
    (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта 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. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ[1] для целей настоящей оценки.
Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

[1] РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

2.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

2.7. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»[2] (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

2.8. Допущения согласно заданию на оценку

- Отсутствуют.

2.9. Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного

[2] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298

результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

2.10. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.11. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта 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 объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/Филатов В.Д./

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

3.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

3.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila).

3.3. Международные стандарты оценки

- «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета- 18 декабря 2019 г.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	№99/2019/299821014 от 07.12.2019 г.	4
2	Выписка из ЕГРН	№99/2019/299563676 от 05.12.2019 г.	4
3	Выписка из ЕГРН	№99/2019/299566370 от 06.12.2019 г.	4
4	Выписка из ЕГРН	№99/2019/299566910 от 06.12.2019 г.	4
5	Выписка из ЕГРН	№99/2019/299566812 от 06.12.2019 г.	4
*	**ИТОГО**		**20**

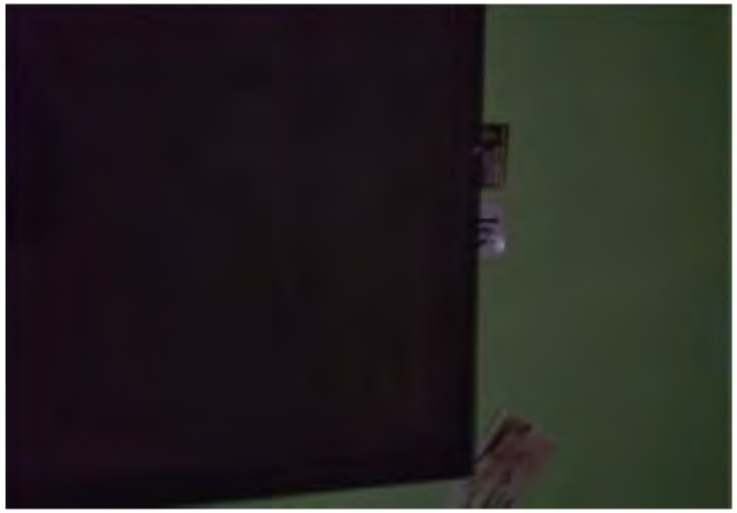
Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

4.2. Фотографии объекта оценки.

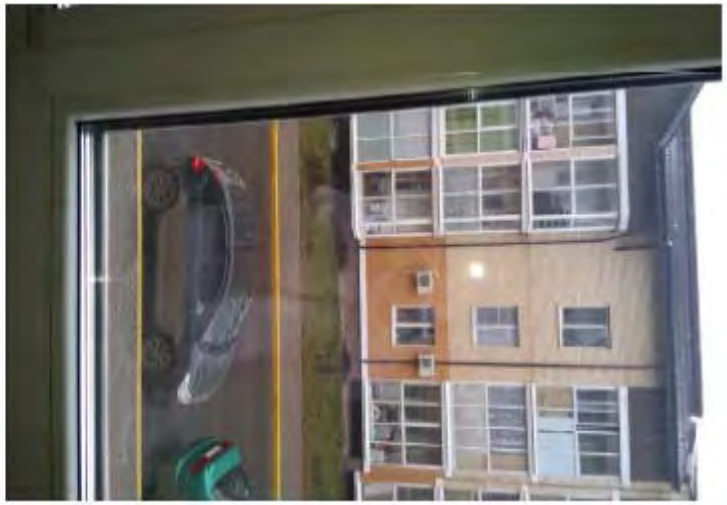
4.2.1. Общие виды

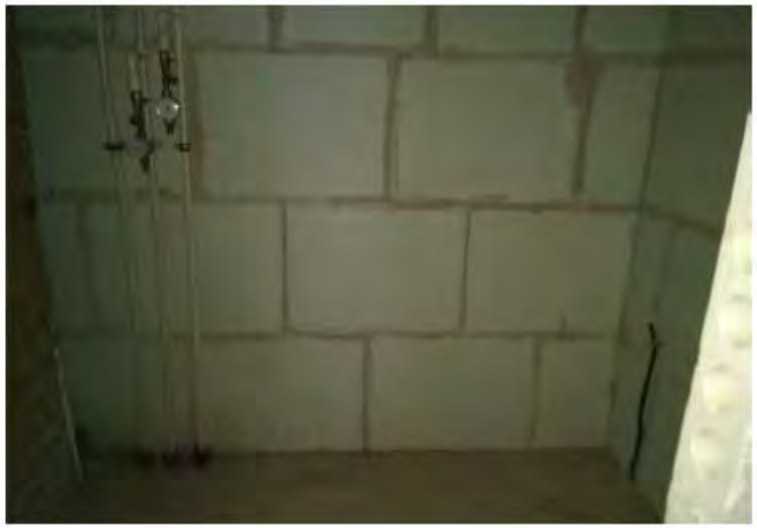
4.2.2. 50:22:0060416:2390



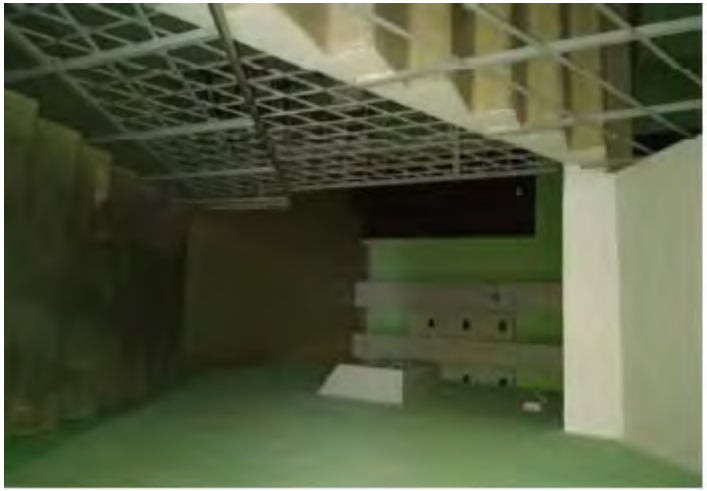
4.2.3. 50:22:0060416:2402

4.2.4. 50:22:0060416:2431





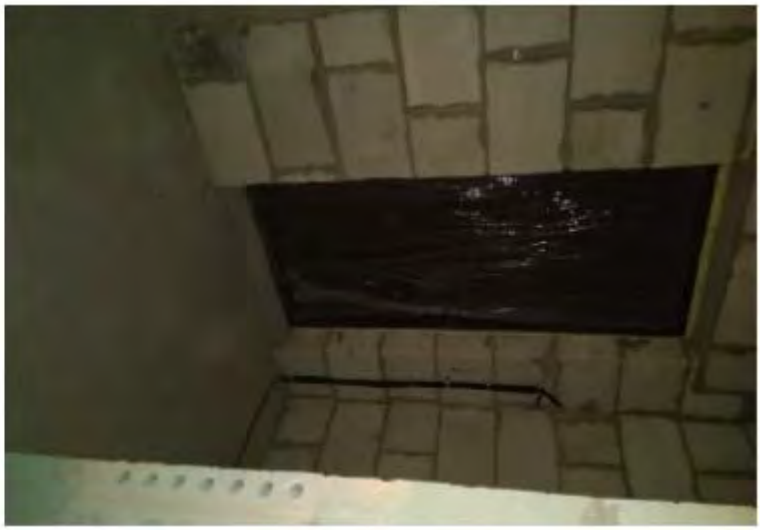
4.2.5. 50:22:0060416:2443



26

28

4.2.6. 50:22:0060416:2480



4.3. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Оцениваются Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц.[3]

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с данными предоставленными Заказчиком на объект оценки зарегистрированы обременения:

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Выписка из ЕГРН	Обременения	Собственник
1	50:22:0060416:2390	54,30	54,30	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	№99/2019/299821014 от 07.12.2019 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость»
2	50:22:0060416:2402	53,90	53,90	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	№99/2019/299563676 от 05.12.2019 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость»

[3] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

3	50:22:0060416:2431	54,40	54,40	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	№99/2019/299566370 от 06.12.2019 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость»
4	50:22:0060416:2443	54,30	54,30	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	№99/2019/299566910 от 06.12.2019 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость»
5	50:22:0060416:2480	54,00	54,00	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	№99/2019/299566812 от 06.12.2019 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-недвижимость»

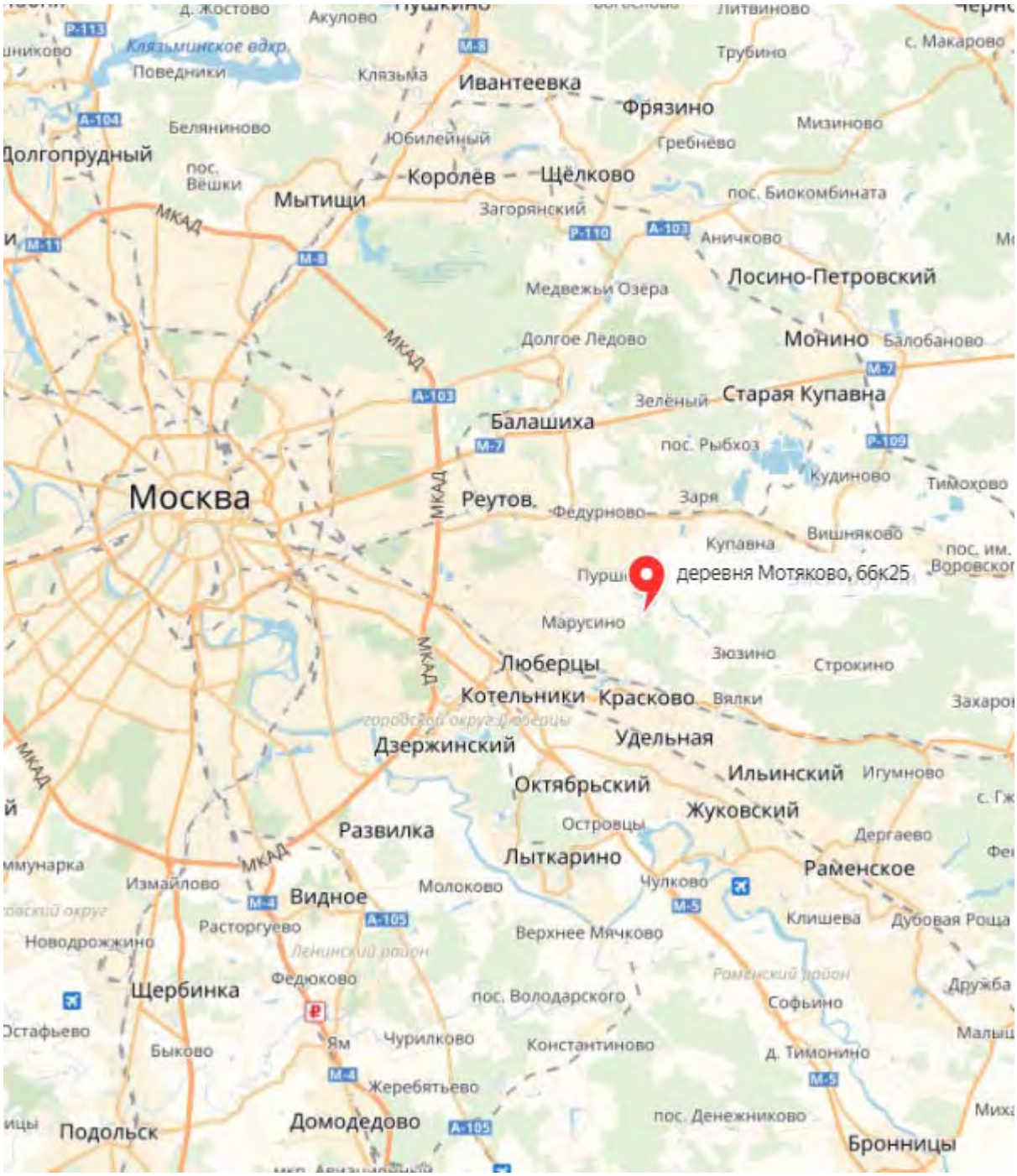
4.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются: Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц.

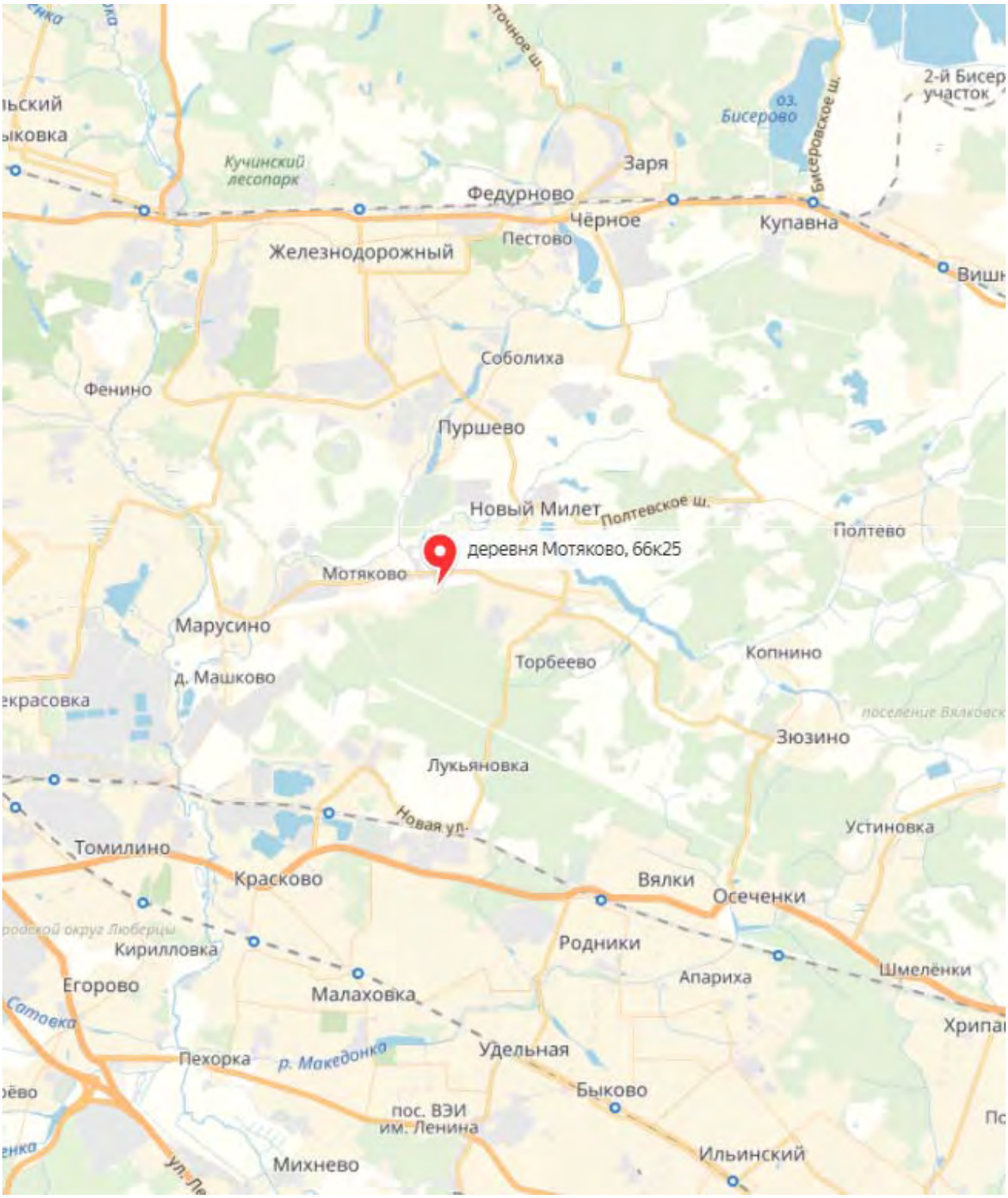
Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:22:0060416:2390	16	54,30	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	№99/2019/299821014 от 07.12.2019 г.
2	50:22:0060416:2402	28	53,90	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	№99/2019/299563676 от 05.12.2019 г.
3	50:22:0060416:2431	16	54,40	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	№99/2019/299566370 от 06.12.2019 г.
4	50:22:0060416:2443	28	54,30	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	№99/2019/299566910 от 06.12.2019 г.
5	50:22:0060416:2480	28	54,00	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	№99/2019/299566812 от 06.12.2019 г.

4.4.1. Местоположение на карте г. Москва



4.4.2. Местоположение на карте района



Местоположение на карте района

4.4.3. Краткая характеристика объекта оценки

«Коренёвский Форт» - жилой квартал европейского уровня в ближайшем Подмосковье, в Люберецком районе.
Расположен всего лишь в 10 км от восточной стороны МКАД и в 4 км от проектируемой станции метро «Некрасовка». Жилой квартал примыкает к северной части Коренёвского лесопарка.
«Коренёвский Форт» представляет собой идеальное место для жизни с детьми, где все удобства городской квартиры совмещены со спокойствием загородной жизни.

Дома построены по современной технологии «монолит-кирпич» с применением строительных материалов высокого качества (облицовочный керамический кирпич Braer, стеклопакеты Rehau SibDesign70 и пр.)

Срок сдачи "Кореневский Форт":
1-ая очередь - 1 083 квартиры. 3-й квартал 2014 г. (Объект введен в эксплуатацию, передача квартир участникам долевого строительства началась в октябре 2014 года, собственность.)
2-ая очередь - 621 квартира. 3-й квартал 2015 г. (Объект введен в эксплуатацию, передача квартир участникам долевого строительства началась в начале сентября 2015 года, что на три месяца раньше сроков, указанных в проектной декларации, собственность.)

Срок сдачи ЖК "Кореневский Форт 2" www.k-fort2.ru:
1-ая очередь - 468 квартир. 1-й квартал 2015 г. (Объект введен в эксплуатацию, передача квартир участникам долевого строительства началась в августе 2015 года, что на месяц раньше сроков, указанных в проектной декларации, собственность.)
2-ая очередь - 504 квартиры. 3-й квартал 2015 г. (Объект введен в эксплуатацию, передача квартир участникам долевого строительства началась в декабре 2015 года, собственность.)

Метраж квартир:
Студии – 21.75–30 кв.м.
Однокомнатные – 31–43 кв.м.
Двухкомнатные – 47–54 кв.м.
Трехкомнатные – 63–66 кв.м.

Жилой комплекс «Кореневский Форт» расположен в Люберецком районе Московской области в 10 километрах от МКАД , что ближе, чем, например, такие районы Москвы как Бутово или Зеленоград. На расстоянии в 4 километрах от нашего комплекса строится станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.

Адрес: 140009, Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Мотяково, д. 65 (кор. 1-47) и д. 66 (кор. 1-27)

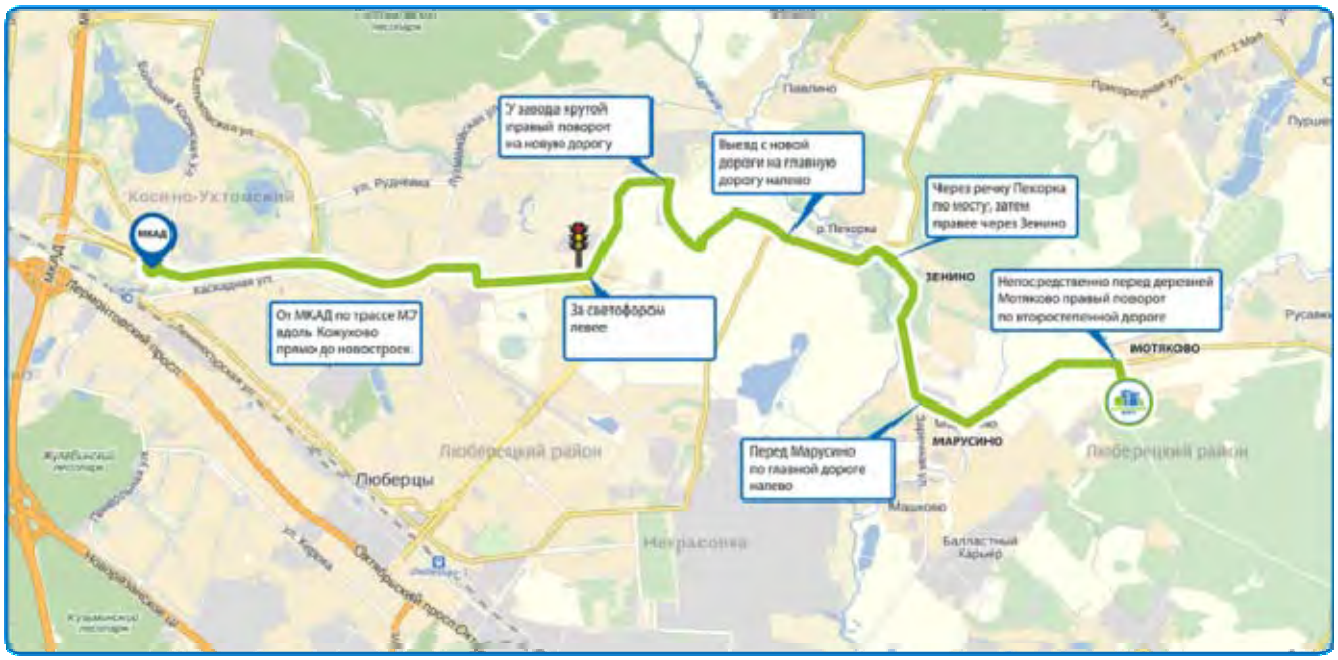
Добраться общественным транспортом в «Кореневский Форт»:

1. От станции Люберцы-1 на маршрутном такси №9 до остановки д. Мотяково (конечная) или автобус №31

2. На электричке со станции метро "Выхино" до станции "Люберцы 1", далее остановка на противоположной стороне улицы (выход из электрички по ходу движения в правую сторону): "станция Люберцы" и сесть на маршрутку №9 или рейсовый автобус №31 до

Мотяково
3. С Казанского вокзала (м. Комсомольская) до ст. Люберцы -1 далее м. 9 и авт. 31.
4. Со ст. Новая(м. Авиамоторная) до ст. Люберцы- 1 далее м. 9 и авт. 31.
5. Со ст. Электрозаводская(м. Электрозаводская) до ст. Люберцы- 1 далее м. 9 и авт. 31
6. Так же, можно со ст. Железнодорожная на м.№47 до остановки «СНТ Зенино», перейти дорогу и пересесть далее на м. 9 и авт. 31 до д. Мотяково. Это направление удобно городам Реутов, Балашиха, Железнодорожный, Купавна, Бисерово, Электроугли и районам Новогиреево, Новокосино, Салтыковка.
7. Из г. Котельники и Люберцы, района Некрасовка можно на м.№47 до остановки «снт Зенино», далее на 31 автобусе или маршрутке №9.

Схема проезда на автомобиле со МКАД:



Источник информации: http://k-fort.ru/page/57294

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь, стоит упомянуть сообщение Минэкономразвития, в котором ведомство заявило об ускорении роста российского ВВП в октябре до 2,2% в годовом выражении после уточненных 1,9% в сентябре. По оценке министерства, за январь-октябрь ВВП страны в реальном выражении вырос на 1,3%. Однако в ведомстве при этом отметили, что текущие темпы роста в 2,2% не могут рассматриваться как устойчивые, поскольку они во многом являются «компенсационными» на фоне слабой динамики ВВП в первом квартале 2019 года. Далее в этом обзоре мы проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Несмотря на ускорение роста ВВП в октябре 2019 года, как сообщает Росстат, рост промышленного производства в этом же периоде замедлился до 2,6% после увеличения на 3% в сентябре. По итогам десяти месяцев 2019 года промышленное производство выросло на 2,7%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в октябре увеличилось на 0,3%.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** рост выпуска продукции резко снизился до 0,9% после 2,5% в сентябре. Рост выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** ускорился до 3,7% после роста на 3,2% месяцем ранее. Сегмент **«Электроэнергия, газ и пар»** замедлил свой рост до 2,5% после 3,8% в сентябре. В то же время, в сегменте «**Водоснабжение**» снижение усилилось до 6,7% после сентябрьского сокращения на 1,8%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Январь-октябрь'19	**+3,4**	**+2,4**	**+1,0**	**+0,6**

Таким образом, все сегменты промпроизводства за исключением **«Водоснабжения»** показали положительную динамику по итогам октября, при этом замедлению роста общего показателя промпроизводства способствовало ухудшение динамики сегментов **«Добыча полезных ископаемых»**, «**Электроэнергия, газ и пар**», а также **«Водоснабжение»**. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-октябрь 2019	Октябрь 2019 / Октябрь 2018	Январь-октябрь 2019 / Январь-октябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	362	+5,9%	-0,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	467	-1,2%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	528	-4,1%	+0,7%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	24,2	+21,4%	+55,7%
Мясо скота, млн тонн	2,3	+1,7%	+7,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	-0,4%	-2,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	-3,7%	+0,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	125	+14,0%	+14,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,6	+3,7%	-0,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	18,6	+5,2%	+6,7%
Цемент, млн тонн	50,7	+4,3%	+8,2%
Бетон товарный, млн м3	29,1	+2,9%	+14,7%
Прокат готовый, млн тонн	51,2	+1,0%	-0,3%
Трубы стальные, млн тонн	10,4	+5,8%	+3,4%
Автомобили легковые, млн штук	1,3	-8,2%	+0,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	126	+2,1%	+0,1%

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим увеличение добычи угля в октябре на 5,9% (по итогам 10 месяцев снижение выпуска замедлилось с 1% до 0,3%). Вместе с этим, добыча нефти и природного газа снизились на 1,2% и 4,1% соответственно. Отдельно отметим рост добычи «**Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного**», который составил 21,4% после роста на 33,6% в сентябре. По итогам января-октября 2019 года добыча этого газа увеличилась на 55,7%. Вероятно, это объясняется наращиванием добывающих мощностей «Ямала СПГ».

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска **мяса скота** (до 7% с 7,9% месяцем ранее), а также сохранение стагнации производства **мяса домашней птицы** (-0,4% в октябре, по итогам 10 месяцев выпуск снизился на 2,7%). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов снизился на 3,7%, а с начала года производство держится в небольшом плюсе (0,4%).

Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в октябре продолжилась, в том числе это касается и **керамических кирпичей**, однако объем их выпуска за январь-октябрь по-прежнему показывает снижение на 0,8%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства **легковых автомобилей** в октябре ускорилось до 8,2%, при этом по итогам 10 месяцев рост выпуска в этой позиции прекратился. В то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** увеличился на 2,1% после 5,7% в сентябре, а с начала года производство «грузовиков» перешло в легкий плюс (+0,1% после -0,1% по итогам января-сентября 2019 года).

Помимо статистики промышленного производства, в конце ноября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2019 года. Он составил 11,69 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 10,47 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 11,6%.

Показатель	Январь-сентябрь 2019 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 689,2	+10 472,2
Доля убыточных предприятий	29,1%	30,2%

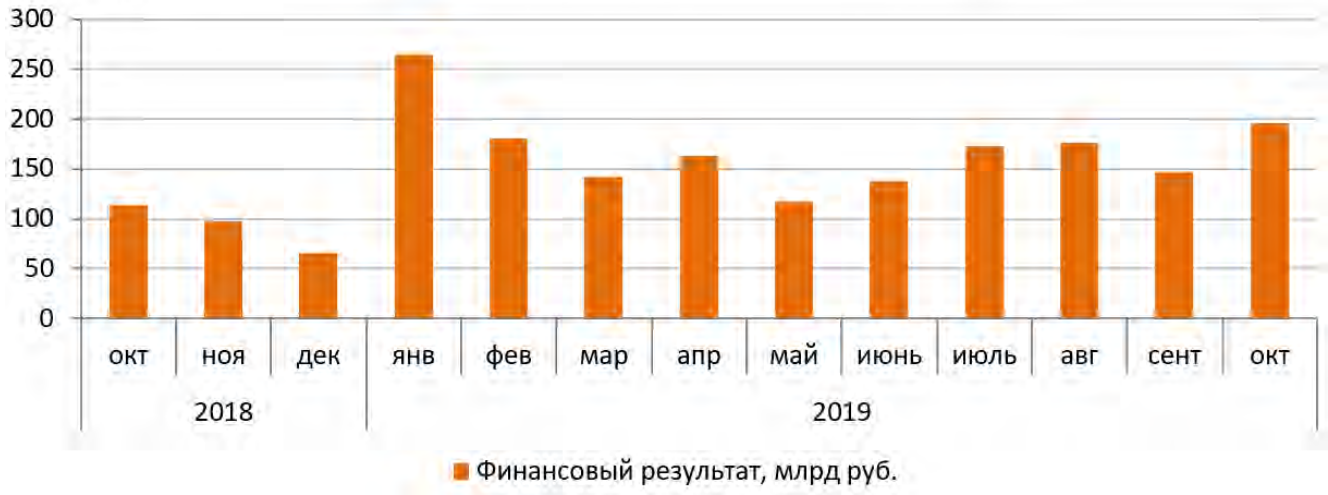
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2019 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2019 г. / Январь-сентябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+215,4	-12,1%
Добыча полезных ископаемых	+3 037,8	-15,3%
Обрабатывающие производства	+3 375,2	+18,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+559,8	+31,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+548,2	+28,3%
Водоснабжение	+27,8	+27,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2217,5	+35,2%
Строительство	+54,8	+22,7%
Транспортировка и хранение	+939,9	+31,9%
Информация и связь	+314,8	+11,1%

По итогам девяти месяцев 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»**(сальдированный результат вырос на 35,2% после 50,8% по итогам восьми месяцев), **«Транспортировка и хранение»** (+31,9% после 41% по итогам января-августа), **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** (+31,7% после 28,5% по итогам января-августа). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты **«Добыча полезных ископаемых»** (-15,3% после снижения на 13,5% по итогам января-августа) и **«Сельское и лесное хозяйство…»** (снижение замедлилось до 12,1% с 14,4% по итогам восьми месяцев 2019 года).

Прибыль банковского сектора после 147 млрд руб. в сентябре составила 196 млрд руб. по итогам октября. При этом прибыль Сбербанка за октябрь составила 74,1 млрд руб. В октябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 114 млрд руб. По итогам десяти месяцев 2019 года прибыль российских банков составила 1,7 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,2 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-октябрь 2019 года составила 739,4 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в октябре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,7% до 95,8 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 202 млрд руб. (+0,6%), в то время как объем **розничного кредитования** увеличился на 146 млрд руб. (+0,9%). При этом отметим, что темпы роста потребительского кредитования в октябре продолжили замедляться (год к году темпы роста замедлились до 19,7% после 20,7% в сентябре). Вероятно, замедление темпов роста розничного кредитования было обусловлено, в том числе, введением с 1 октября 2019 года надбавок к коэффициентам риска по необеспеченным потребительским ссудам в зависимости от показателя долговой нагрузки заемщика. По состоянию на 1 ноября 2019 года совокупный объем **кредитов экономике**составил 51,3 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции вблизи целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в ноябре, следует отметить, что недельная инфляция держалась на уровне 0-0,1%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,3%. С начала года рост цен составил 2,7%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция замедлилась до 3,5% после 3,8% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

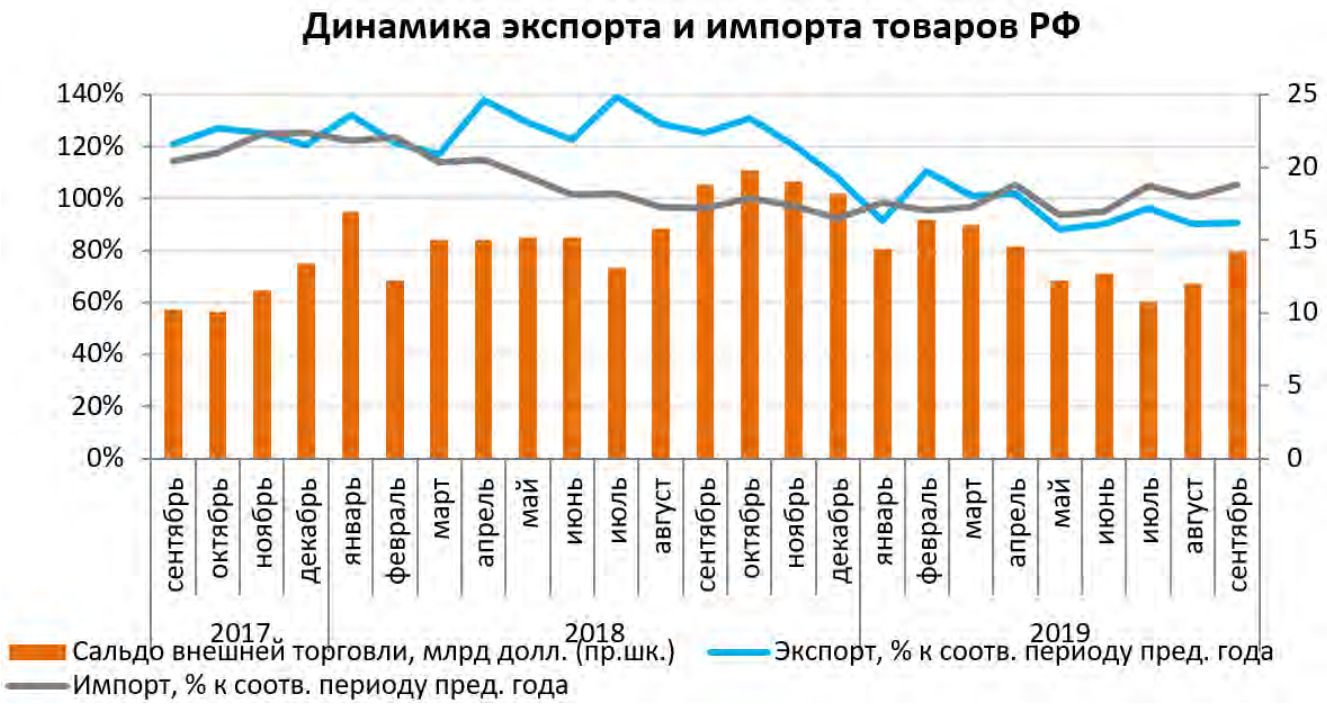
Месяц	2018	2019
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В ноябре среднее значение курса доллара снизилось до 63,9 руб. после 64,4 руб. за доллар месяцем ранее. К концу ноября курс доллара составил 64,1 руб. При этом среднее значение цен на нефть в ноябре составило 63,2 долл. за баррель после 59,7 долл. за баррель в октябре.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам девяти месяцев 2019 года составил 306,1 млрд долл. (-4,6% к аналогичному периоду предыдущего года). В то же время товарный импорт составил 182,7 млрд долл., незначительно снизившись (-0,4%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 123,3 млрд долл. (-6,5%).



Как можно видеть, экспорт и импорт товаров, начиная с апреля текущего года, менялись сонаправленно вплоть до сентября, когда экспорт продолжил стагнировать, а импорт перешел к росту (+5,5%). Этим, в том числе, объясняется более выраженное снижение экспорта по

сравнению с импортом по итогам января-сентября 2019 года. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-сентябре 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018, %
Экспорт, в т. ч.	306,1	-4,6
Топливно-энергетические товары	196,6	-6,6
Металлы и изделия из них, в т. ч.	28,8	-11,6
черные металлы	16,8	-19,4
цветные металлы	11,0	+3,6
Машины, оборудование и транспортные средства	18,3	-1,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	20,0	+0,9
калийные удобрения	1,6	+30,5
азотные удобрения	2,2	+9,1
Продовольственные товары и с/х сырье	17,4	-1,9
Импорт, в т. ч.	182,7	-0,4
Машины, оборудование, транспортные средства	80,5	-3,0
Продовольственные товары и с/х сырье	21,4	-0,7
Продукция химической промышленности	33,8	+4,7

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась, за исключением отдельных позиций, преимущественно отрицательной. Можно выделить разнонаправленную динамику экспорта **Металлов и изделий из них**. В то время как вывоз черных металлов упал на 19,4%, экспорт цветных металлов увеличился на 3,6%. Помимо экспорта цветных металлов, слабую положительную динамику показал вывоз **Продукции химической промышленности** (+0,9%), поддержанный ростом экспорта **Калийных** (+30,5%) и **Азотных удобрений** (+9,1%). В остальном, экспорт **топливно-энергетических товаров** сократился на 6,6%, а вывоз **Машин, оборудования и транспортных средств**, а также **Продовольственных товаров** снизился в пределах 2%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **Машин, оборудования и транспортных средств** (-3%), в то время как импорт **Продукции химической промышленности** увеличился на 4,7%.

Опережающее сокращение экспорта над импортом привело, в частности, к уменьшению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-октября 2019 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам семи месяцев были опубликованы в первой половине ноября. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-октябрь 2018	Январь-октябрь 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	88,6	65,1	-26,5%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	41,2	31,6	-23,3%
	1.11.18	**1.11.19**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	459,6	540,9	+17,7%
	1.10.18	**1.10.19**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	470,5	471,6	+0,2%

По пояснениям Банка России, динамика **сальдо счета текущих операций** (-26,5%) обусловлена сокращением экспорта топливно-энергетических товаров и расширением совокупного дефицита баланса услуг, баланса оплаты труда и баланса инвестиционных доходов. Определяющими динамику **оттока капитала** (-23,3%) стали операции банков, которые нарастили внешние требования и снизили обязательства перед нерезидентами, при этом финансовые операции небанковских секторов, в отличие от сопоставимого периода прошлого года, внесли относительно небольшой вклад в формирование итоговой величины оттока капитала.

Объем **внешнего долга** страны по состоянию на 1 октября 2019 года за год практически не изменился (+0,2%) на фоне привлечения долга органами государственного управления, частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем **золотовалютных резервов** ЦБ по состоянию на 1 ноября в годовом выражении вырос на 17,7% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила и поступления средств от размещения в начале года суверенных ценных бумаг за рубежом.

Выводы:

- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в октябре 2019 года составил 2,2% после 1,9% в сентябре;***
- ***Промпроизводство в октябре 2019 года в годовом выражении выросло на 2,6%, а по итогам января-октября 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,7%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2019 года составил 11,7 трлн руб. по сравнению с 10,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,1 п.п. до 29,1%;***
- ***Банковский сектор в октябре заработал 196 млрд руб. прибыли. За январь-октябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;***

- ***Рост потребительских цен в ноябре 2019 года составил 0,3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция составила 3,5%;***

- ***Среднее значение курса доллара США в ноябре 2019 года снизилось до 63,9 руб. по сравнению с 64,4 руб. в октябре на фоне увеличения цен на нефть;***

- ***Товарный экспорт по итогам девяти месяцев 2019 года составил 306,1 млрд долл. (-4,6%), товарный импорт – 182,7 млрд долл. (-0,4%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 123,3 млрд долл. (-6,5%);***

- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-октября 2019 года сократилось на 26,5% до 65,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 23,3% и составил 31,6 млрд долл.;***

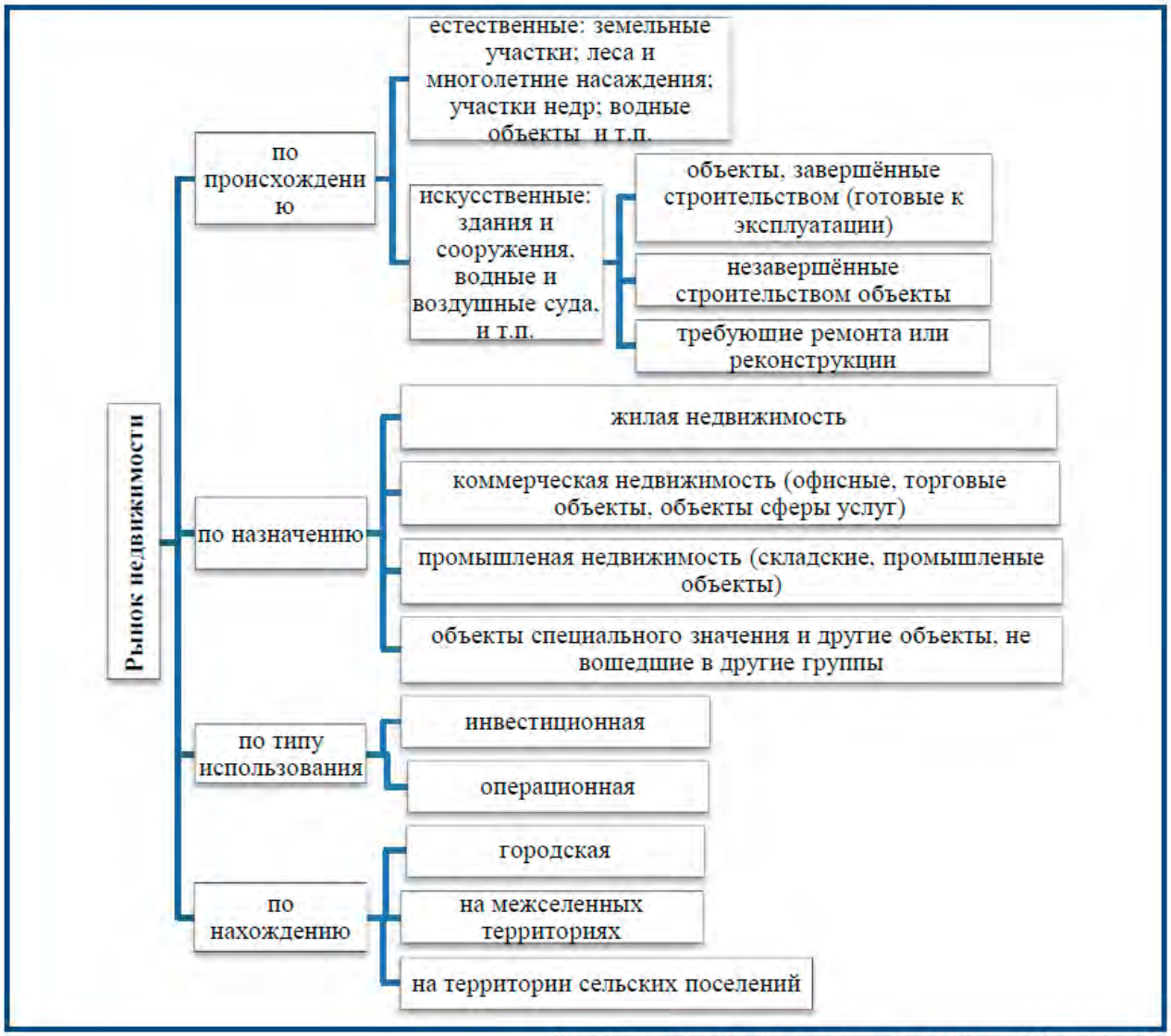
- ***Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2019 года в годовом выражении практически не изменился (+0,2%), составив 471,6 млрд долл., в то время как величина международных резервов по состоянию на 1 ноября выросла на 17,7% до 540,9 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_noyabr_2019/

5.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.

Сегментирование рынка недвижимости

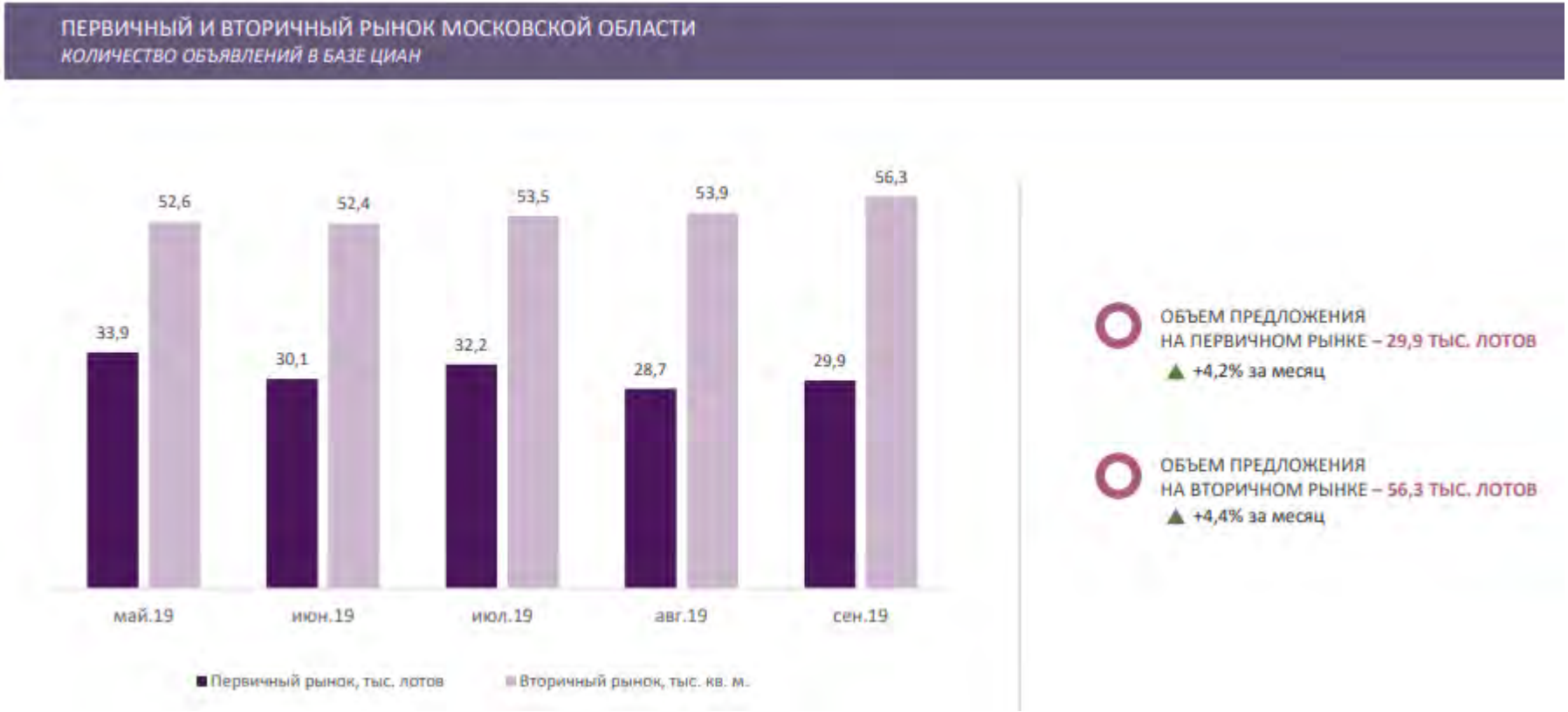


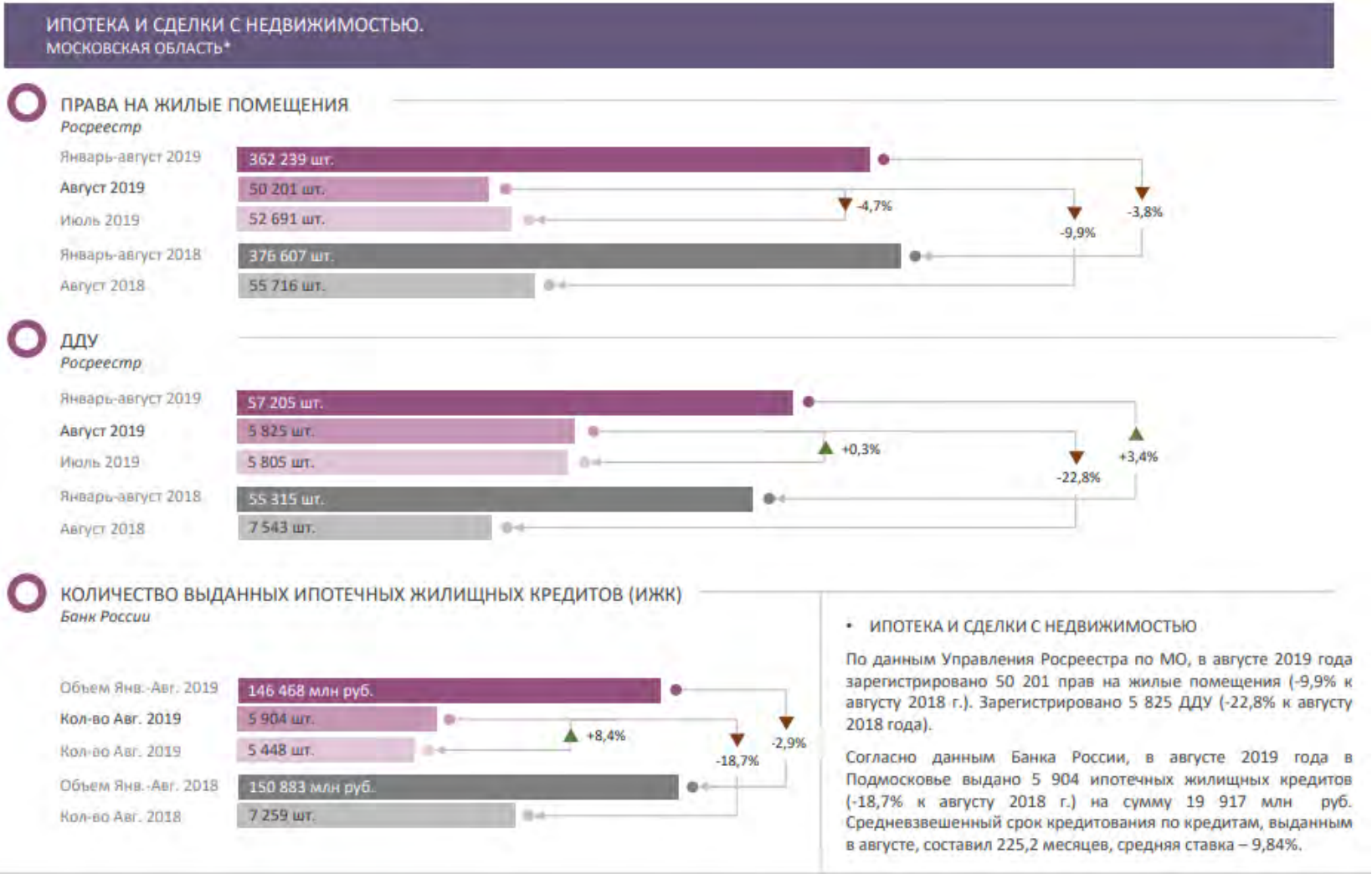
Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости –жилая недвижимость.

5.3. Анализ рынка объекта оценки

5.3.1. Обзор рынка новостроек Московской области за сентябрь 2019 год





Источник: http:// dev-city.ru

5.3.2. Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья до конца 2019 года и на 2020 год.

Эскроу сами по себе не обеспечат рост цен

1 июля наступило, но обещанного застройщиками резкого роста цен так и не произошло. Что неудивительно – цены на столичном рынке жилья зависят не от себестоимости строительства, а от уровня платежеспособного спроса и объема предложения. И так как денег у людей больше не становится, а предложение по-прежнему огромно, в обозримом будущем вряд ли стоит ждать существенного подорожания жилья, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Весь последний год застройщики пугали покупателей резким ростом цен на жилье после вступления в силу поправок к 214-ФЗ, которые переводили отрасль на проектное финансирование и продажу квартир через систему эскроу-счетов. Изменения законодательства приводили к росту затрат застройщиков, так как новые правила обязывали их строить дома за счет банковских кредитов, а не бесплатных денег дольщиков. Дополнительные издержки девелоперы, естественно, хотели переложить на плечи покупателей и обещали скачок цен – до 25% после 1 июля.

Однако обещаний сдержать не смогли: по данным аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», 1 кв. м на рынке новостроек Москвы между Третьим транспортным кольцом и МКАД с июня по сентябрь подорожал на 1,5 – 3,7% в зависимости от класса. Причем основной рост пришелся на июль – трудно удержаться от корректировки прайсов, когда есть такой хороший повод, - а в сентябре средние цены в комфорт- и бизнес-классе уже показали отрицательную динамику. Пока чисто символическую (-0,1%), но тем не менее..

Почему же новостройки не подорожали более значительно? Ведь себестоимость строительства с использованием проектного финансирования не на четверть, но действительно выше. Во-первых, на новые правила перешла лишь небольшая часть столичного рынка. Апрельское постановление правительства освободило от обязательного использования эскроу и банковских кредитов проекты, готовые по меньшей мере на 6-30% и проданные как минимум на 10%. В результате, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, на 1 октября, когда истек срок подачи заявлений на соответствие вышеупомянутым критериям, по старым правилам на территории Москвы строится 10,3 млн жилья, или 74% от общего объема проектов, имеющих право привлекать средства дольщиков. А по эскроу - только 3,6 млн кв. м.

Еще 2,7 млн кв. м пока находятся в серой зоне – не перешли на эскроу, но и не получили права продавать квартиры напрямую дольщикам. Однако на рассмотрении Москомстройинвеста, по информации «Коммерсанта», находятся 28 заявок от девелоперов. Если они будут одобрены, реализация еще 1,7 млн кв. м жилья продолжится без эскроу и проектного финансирования. И в общей сложности реформа 214-ФЗ не коснется 12 млн кв. м жилья.

Таким образом, в ближайшие пару лет львиную долю на рынке новостроек Москвы будут составлять объекты без эскроу. А полностью на новые правила рынок перейдет еще очень нескоро: по тем разрешениям на строительство, которые уже выданы, по «старой схеме» застройщики будут работать вплоть до 2028 г., заявил заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров на форуме Proestate-2019.

Но может быть, на 10-15-25% подорожали проекты, перешедшие на эскроу, и только из-за небольшой доли таких новостроек среднерыночная цена изменилась несильно? Тоже нет.

Новостройки, которые продаются через эскроу-счета, дороже тех, что без эскроу, но незначительно – по данным компании «Метриум», на 4% в массовом сегменте. Причем во многом эта разница объясняется расположением проектов: только 10% квартир, реализуемых по эскроу-счетам, продаются в комплексах за МКАД, тогда как в общем объеме рынка доля предложения за кольцевой автодорогой составляет почти четверть.

Кроме того, речь идет о ценах предложения, а не сделок. А покупатель, выбирая между проектом с эскроу и без, всегда купит то, что дешевле, подчеркивают сами застройщики.

В общем, рынок в очередной раз показал, что в регионе, где себестоимость строительства жилья обычно в два и более раза ниже его продажной цены, рыночную стоимость метра формируют не затраты застройщиков, а баланс объема предложения и платежеспособного спроса. И если первый пока остается огромным, то второй оставляет желать много лучшего.

В нулевые годы, когда соотношение спроса и предложения было прямо противоположным, застройщики поднимали цены на 20-30-50% вне зависимости от динамики собственных затрат. Просто потому, что могли - любой бизнес стремится к максимизации прибыли.

И в 2019 г. ряд крупных застройщиков также планировали воспользоваться ажиотажем вокруг эскроу, чтобы за полгода, то есть еще до 1 июля, увеличить стоимость метра на 15-20%. Напомним, наслушавшись заявлений о непременном росте цен после вступления в силу поправок к 214-ФЗ, люди в начале года побежали покупать квартиры. В результате в I квартале 2019 г. спрос увеличился на 24,5% в годовом выражении, по данным Росреестра.

Благодаря искусственному оживлению рынка цены в среднем выросли на 1,9%, по данным www.irn.ru. В «экономе» и «комфорте» - на 3,3% и 3,2% (см. обзор новостроек Москвы за I квартал 2019 г.). Однако уже весной ажиотаж поутих, и девелоперы вместо повышения цен были вынуждены запустить масштабные скидочные кампании. Вымывание наиболее доступных лотов не позволило откатиться назад ценам предложения, но с марта по июнь заявленная средняя стоимость 1 кв. м на рынке новостроек между ТТК и МКАД увеличилась только на 0,4%. Причем в комфортклассе цены практически не изменились (+0,1%), хронически переоцененный бизнес-класс подешевел на 5% и лишь в экономклассе рост цен превысил 1% (+1,3%) – см. «Новостройки в Москве: цены уперлись в потолок спроса».

Так что застройщики, как и в нулевые годы, с удовольствием бы повысили цены на четверть, но мешает ограниченная платёжеспособность покупателей. Реальные доходы россиян с 2013 по 2018 г. упали на 8,3% (по обновленной методологии Росстата), а в I полугодии 2019 г. – еще на 1,3%.

В таких условиях возможны лишь непродолжительные периоды активизации рынка, как, например, в конце 2018 – начале 2019 гг., когда спрос вырос сначала в связи с изменением ипотечных трендов, а потом в преддверии введения эскроу. В такие периоды может складываться впечатление, что все уже хорошо – дно рынка пройдено и дальше будет только лучше. Проблема в том, что искусственный ажиотаж, не поддержанный ростом доходов населения, всегда приводит к исчерпанию спроса будущих периодов. Из-за того, что люди, которые собирались купить квартиры в 2019-2020 гг., постарались выйти на сделки до 1 июля, после даты X спрос резко упал. По данным Росреестра, в июле продажи новостроек в Москве снизились на 51,6%, а в августе – еще на 11,8% (см. «Новостройки в Москве и Подмосковье в августе-сентябре 2019 года: спрос продолжает падать»).

Конечно, через некоторое время накопится новый спрос, однако для этого рынку потребуется время. Поэтому, скорее всего, в ближайший год цены будут топтаться на месте. А при

неблагоприятном развитии событий – если прекратится падение ипотечных ставок или ухудшится макроэкономическая ситуация – не исключено и снижение стоимости метра в не самых ликвидных проектах на 5-10%. Резкого обвала, конечно, не произойдет: стоимость жилья будет корректироваться в основном за счет увеличения размера скидок и снижения темпов роста цен по мере увеличения стадии готовности новостройки.

А в среднесрочной перспективе, через год-два, рынок может перейти к небольшому, но устойчивому росту цен на уровне инфляции – см. теорию глобальных циклов на рынке недвижимости. К этому времени, с одной стороны, восстановится истощённый ажиотажем спрос, с другой – сократится предложение: большая часть проектов без эскроу, запущенных на пике девелоперской активности в предыдущие полтора-два года, успеют уйти с рынка и перестанут давить на цены проектов с эскроу, которых к тому же выходит существенно меньше.

Источник: https://www.irn.ru/articles/40785.html

5.3.3. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на жилье:
- предпочтения потребителей
- доходы населения
- цены на жилье
- количество домохозяйств на рынке жилья

Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:
- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима)
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости)
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры)
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума)

Мотивы спада или спроса могут быть разные. Рассмотрим ситуацию на примере самого дорогого города мира - Москвы.
Факторами, влияющими на цену, являются:
- престижность района
- тип жилого дома
- общая площадь
- этаж, удобная планировка, большая кухня, лоджия, высота потолков и другие качественные признаки

В настоящее время престижность жилья районов города можно разбить на три зоны:
1) центр;
2) две-три остановки метро от Садового кольца;
3) остальная инфраструктура определяется из следующих посылов: самое главное - юридически и физически свободная квартира; 55% - цена; 30% - местоположение; 11% -площадь; 4% - внешний вид и другие индивидуальные требования; вкусы покупателя.

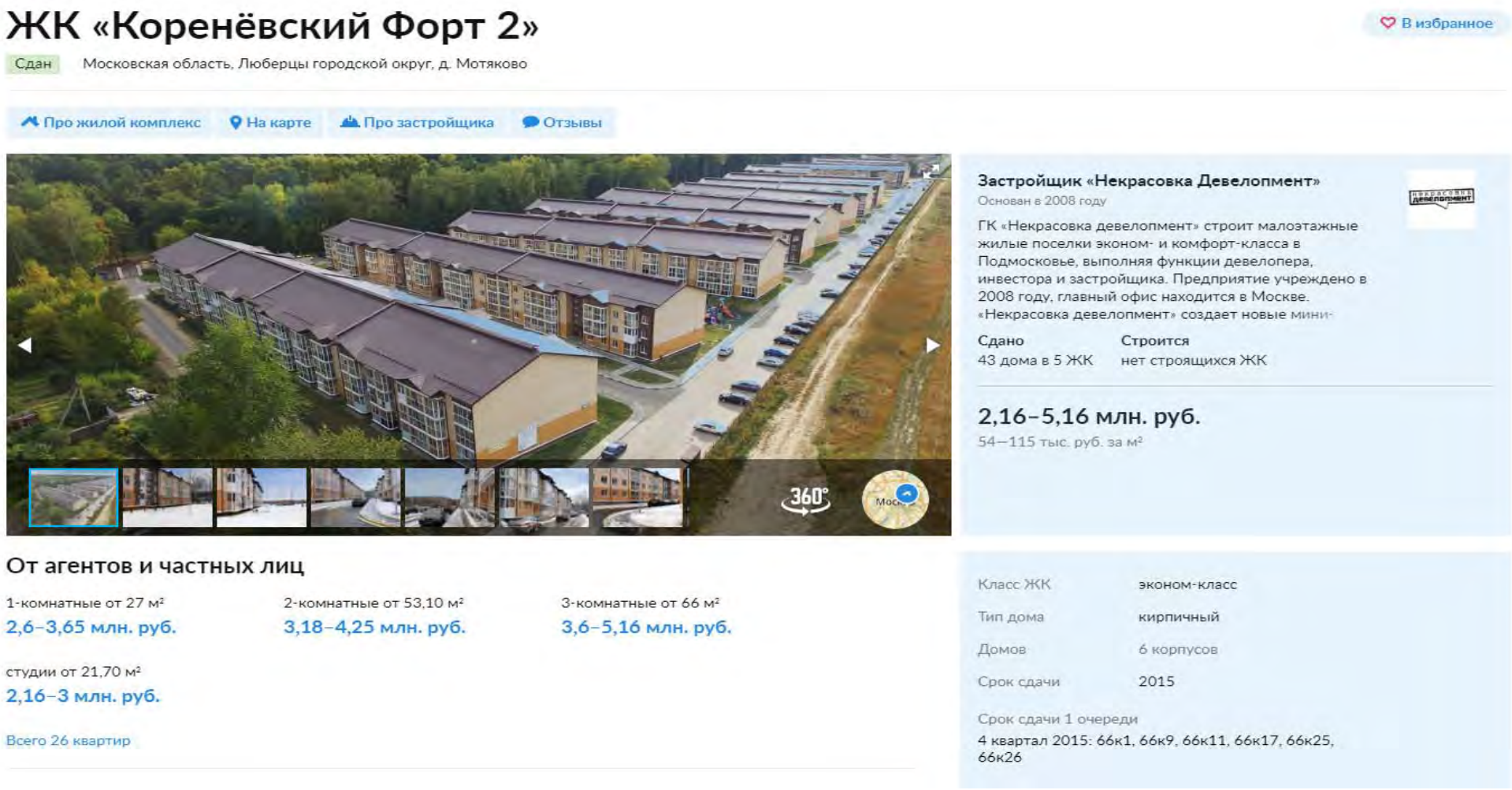
Самые дорогие и престижные - монолитные дома. Их отличает индивидуальность проекта, свободная планировка квартир, дающая возможность в обустройстве жилого пространства. Учитывается также расположение и планировка квартиры. Если она находится не в торце, это увеличивает цену. В случае углового или торцевого расположения квартиры или линейного расположения комнат, стоимость жилья может быть ниже аналогичного. Наличие холла увеличивает цену квартиры.

5.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;

- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

5.3.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки



Источник: https://www.cian.ru/map/

5.3.6. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В связи с тем, что объект оценки располагается в ЖК «Кореневкий форт 2» анализ фактических цен предложений к продаже, сопоставимых с объектами оценки объектов, производится по данным предложений в конкретном ЖК.

Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне:

- от 57 000 – 60 000 руб. за один квадратный метр без учета скидок и акций

В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением корпуса внутри жилого комплекса, этажом расположения, видовыми характеристиками, качеством ремонта, наличием парковочного места входящего в стоимость и другими факторами.

Минимальное значение интервала исходит из консервативного подхода для усредненного покупателя. Максимальное значение интервала характеризуется маловероятным, но возможным фактом наличия отдельного покупателя чрезвычайно заинтересованного в приобретение конкретного актива и готового заплатить дополнительную премию к стандартной стоимости.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.
Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.

7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

7.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3)*
Полное право собственности	понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им

	иным образом. *(Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).
Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

	(*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки)*
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (*Международные стандарты оценки).*
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (*Международные стандарты оценки).*
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности

	рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (*Международные стандарты оценки).*
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (*Международные стандарты оценки).*

7.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.2.1. Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является ***метод сравнения продаж.*** Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый

процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.
В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **сравнительный подход** - это 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 (п. 13 - 14 ФСО № 1).

7.2.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть

безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения B IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов.

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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

7.2.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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 объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

7.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в цело может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой (рыночной) стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным не применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже агентств недвижимости и сборников журнала «Rway», а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 общей площади.

8.1. Объекты-аналоги (2-х комнатные квартиры)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
2	Описание	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к27	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к17	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к19	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26
8	Местоположение (удаленность от метро)	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.
9	Площадь, кв.м.	55,80	56,20	56,20	55,90	56,20	56,70	56,30
10	Стоимость, руб.	3 348 000,00	3 372 000,00	3 372 000,00	3 354 000,00	3 372 000,00	3 402 000,00	3 378 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
12	Физическое состояние	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее
13	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
14	Этаж расположения	3/3	2/3	3/3	3/3	3/3	3/3	2/3

15	Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
16	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/flat/205680810/	https://www.cian.ru/sale/flat/216581588/	https://www.cian.ru/sale/flat/198883954/	https://www.cian.ru/sale/flat/198880846/	https://www.cian.ru/sale/flat/207499413/	https://www.cian.ru/sale/flat/207500471/	https://www.cian.ru/sale/flat/198883886/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*
По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

8.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 146, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 3,4-7,7% в меньшую сторону.

Рисунок 8-1 Корректировка на уторгование

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 146

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,6%	3,4%	7,7%
2	Санкт-Петербург	4,9%	2,6%	7,1%
	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г.	4,5%	2,9%	6,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 146

В рамках данного Отчета поправка составит **-5,6%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Декабрь 2019г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в ЖК «Кореневский форт», в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка – элемент сравнения количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные квартиры.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв.м. в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв.м. в двухкомнатной квартире, а он в свою очередь, будет дороже 1 кв.м. в трехкомнатной квартире.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 66, корректировка на количество комнат составляет:

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	**2-комнатная**	**3-комнатная и более**
Объект оценки	**1-комнатная**	**1,00**	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	**1,00**	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	**1,00**

Введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния дома расположения объекта оценки. Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 99, корректировка на физическое состояние дома составляет:

Матрица коэффициентов

Таблица 99

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,16	1,45
	удовл.	0,86	**1,00**	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в ЖК «Кореневский форт», в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

Объекты оценки имеют площади сравнимые с объектами аналогами, введение корректировки на площадь не требуется.

Корректировка на тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 102:

Без отделки	Состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами - стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»

Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонты является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья.
Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 154:

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.). Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019 «Квартиры» под редакцией Л.А. Лефера таблица 79:

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Однако проведенный анализ цен предложений в ЖК «Кореневский форт» показал единую усредненную стоимость квадратного метра квартиры без влияния фактора – этаж расположения. Учитывая так же, что данный жилой комплекс представляет собой малоэтажные дома (3 этажа) и проведенный анализ, введение корректировки не требуется.

8.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади по сравнительному подходу путем введения корректировок (квартиры 2 комнатные)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	**Адрес местонахождения**	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к27	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к17	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к19	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		3 348 000	3 372 000	3 372 000	3 354 000	3 372 000	3 402 000	3 378 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	53,9 - 54,4	55,80	56,20	56,20	55,90	56,20	56,70	56,30
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**60 000,0**	**60 000,0**	**60 000,0**	**60 000,0**	**60 000,0**	**60 000,0**	**60 000,0**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**60 000,0**						
	Коэффициент вариации		**0,00%**						
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0	60 000,0
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-5,6%**	**-5,6%**	**-5,6%**	**-5,6%**	**-5,6%**	**-5,6%**	**-5,6%**

	Корректировка ед. цены		-3 360,0	-3 360,0	-3 360,0	-3 360,0	-3 360,0	-3 360,0	-3 360,0
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
10	**Колличество комнат в квартире**	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты	Квартира, 2 комнаты
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
11	**Местоположение**	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к27	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к17	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к19	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26

	Местоположение (удаленность от метро)	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса строится станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.	В 10 километрах от МКАД. На расстоянии в 4 километрах от комплекса станция метро «Некрасовка» новой Кожуховской линии Московского метрополитена.
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
12	**Физическое состояние**	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее	Сдан, хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0
13	**Площадь, кв.м**	53,9 - 54,4	55,8	56,2	56,2	55,9	56,2	56,7	56,3
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 640,00	56 640,00	56 640,00	56 640,00	56 640,00	56 640,00	56 640,00
14	**Тип отделки**	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0	56 640,0

16	**Этаж расположения**	2-3	3/3	2/3	3/3	3/3	3/3	3/3	2/3
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		**56 640,0**	**56 640,0**	**56 640,0**	**56 640,0**	**56 640,0**	**56 640,0**	**56 640,0**
	Среднее значение, руб./кв.м		**56 640,0**						
15	**Коэффициент вариации**		**0,00%**						
16	**Число внесенных корректировок**	7,00	1	1	1	1	1	1	1
17	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-3 360,0**	**-3 360,0**	**-3 360,0**	**-3 360,0**	**-3 360,0**	**-3 360,0**	**-3 360,0**
18	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-5,60%**	**-5,60%**	**-5,60%**	**-5,60%**	**-5,60%**	**-5,60%**	**-5,60%**
		1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
		48,95	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993
19	**Удельный вес**	1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
20	**Удельная стоимость**		8 099,52	8 099,52	8 099,52	8 099,52	8 099,52	8 099,52	8 099,52
21	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**56 696,6**							

8.4. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу.

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС округленно
1	50:22:0060416:2390	16	54,3	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	56 696,60	3 078 625,38	3 079 000,00
2	50:22:0060416:2402	28	53,9	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	56 696,60	3 055 946,74	3 056 000,00
3	50:22:0060416:2431	16	54,4	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	56 696,60	3 084 295,04	3 084 000,00
4	50:22:0060416:2443	28	54,3	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	56 696,60	3 078 625,38	3 079 000,00

5	50:22:0060416:2480	28	54	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	56 696,60	3 061 616,40	3 062 000,00
	Итого (информационно):							**15 359 108,94**	**15 360 000,00**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 декабря 2019 г. без НДС округленно информационно составляет:

15 360 000,00 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0	1	0
учет специфических особенностей объекта	0	1	0
наличие достоверной информации	0	1	0
отсутствие грубых допущений в расчетах	0	1	0
адекватность подхода уровню стоимости	0	1	0
учет рисков	0	1	0
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0	1	0
Итоговое значение весов	не применялся	1	не применялся

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	15 359 108,94	1	15 359 108,94
Доходный	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС			**15 359 108,94**
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС округленно			**15 360 000,00**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки: Жилые помещения (квартиры) в количестве 5 единиц на 18 декабря 2019 г. без НДС округленно информационно составляет:

15 360 000,00 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/Филатов В.Д./

9.2. Поэлементная стоимость объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Адрес	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС округленно
1	50:22:0060416:2390	16	54,3	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16	3 079 000,00
2	50:22:0060416:2402	28	53,9	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28	3 056 000,00
3	50:22:0060416:2431	16	54,4	2	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16	3 084 000,00
4	50:22:0060416:2443	28	54,3	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28	3 079 000,00
5	50:22:0060416:2480	28	54	3	2-комн.	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28	3 062 000,00
	Итого (информационно):						**15 360 000,00**

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 106, январь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2019» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/).

11. ДОКУМЕНТАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

08.11.2019 № 07-07430/19

на № б/н от б/д

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (11-93)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

08.11.2019 №35-11/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021
Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **08.11.2019**

Дата составления выписки **08.11.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» ОГРН 1057746432203

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»**
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«25» сентября 2016 года** по **«24» сентября 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**
-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**
-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**
-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**
-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022161/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИНГОССТРАХ» г. МОСКВА
№ 31
Для страховых документов
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh
№ 31
INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» октября 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 357. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005079 - KA2

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.12.2019 № 99/2019/299821014			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2390**	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0060416
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 16
Площадь:	54.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3791408.99

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.12.2019 № 99/2019/299821014			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2390**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060416:2375
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Полетаев Иван Сергеевич №77-14-316

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.12.2019 № 99/2019/299821014			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2390**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
07.12.2019 № 99/2019/299821014			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2390**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Первобанк - Недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:22:0060416:2390-50/001/2018-2 от 10.07.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, д.66, корп.25, кв.16, кад.№ 50:22:0060416:2390, Квартира, назначение: жилое, площадь 54, 3 кв.м., этаж: 2
		дата государственной регистрации:		10.07.2018
		номер государственной регистрации:		50:22:0060416:2390-50/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2018 по 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.03.2010 №1756-94199479
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 05.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.12.2019 № 99/2019/299563676			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2402**	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0060416
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 25, квартира 28
Площадь:	53.9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3763479.64

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.12.2019 № 99/2019/299563676			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2402**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060416:2375
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Полетаев Иван Сергеевич №77-14-316

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.12.2019 № 99/2019/299563676			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2402**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.12.2019 № 99/2019/299563676			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2402**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Первобанк - Недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:22:0060416:2402-50/001/2018-2 от 10.07.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, д.66, корп.25, кв.28, кад.№ 50:22:0060416:2402, Квартира, назначение: жилое, площадь 53, 9 кв.м., этаж: 3
		дата государственной регистрации:		10.07.2018
		номер государственной регистрации:		50:22:0060416:2402-50/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2018 по 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.03.2010 №1756-94199479
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566370			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2431**	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0060416
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 16
Площадь:	54.4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3798391.33

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566370			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2431**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060416:2414
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Тамбовцева Светлана Владимировна №77-14-358

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566370			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2431**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566370			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2431**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Первобанк - Недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:22:0060416:2431-50/001/2018-2 от 10.07.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, д.66, корп.26, кв.16, кад.№ 50:22:0060416:2431, Квартира, назначение: жилое, площадь 54, 4 кв.м., этаж: 2
		дата государственной регистрации:		10.07.2018
		номер государственной регистрации:		50:22:0060416:2431-50/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2018 по 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.03.2010 №1756-94199479
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566910			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2443**	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0060416
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 26, квартира 28
Площадь:	54.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3791408.99

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566910			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2443**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060416:2414
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Тамбовцева Светлана Владимировна №77-14-358

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566910			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2443**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566910			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2443**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Первобанк - Недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:22:0060416:2443-50/001/2018-2 от 10.07.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, д.66, корп.26, кв.28, кад.№ 50:22:0060416:2443, Квартира, назначение: жилое, площадь 54, 3 кв.м., этаж: 3
		дата государственной регистрации:		10.07.2018
		номер государственной регистрации:		50:22:0060416:2443-50/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2018 по 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.03.2010 №1756-94199479
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566812			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2480**	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0060416
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, деревня Мотяково, дом 66, корпус 27, квартира 28
Площадь:	54
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3770461.98

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566812			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2480**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0060416:2453
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Никитин Николай Александрович №77-14-315

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566812			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2480**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.12.2019 № 99/2019/299566812			
Кадастровый номер:		**50:22:0060416:2480**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Первобанк - Недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:22:0060416:2480-50/001/2018-2 от 10.07.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, обл. Московская, р-н Люберецкий, г.п. Красково, д. Мотяково, д. 66, к. 27, кв. 28, кад.№ 50:22:0060416:2480, Квартира, назначение: жилое, площадь 54 кв.м., этаж: 3
		дата государственной регистрации:		10.07.2018
		номер государственной регистрации:		50:22:0060416:2480-50/001/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2018 по 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.03.2010 №1756-94199479
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

2-комн. квартира, 55,8 м²

в ЖК «Коренёвский Форт 2», 66к25, сдан

Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25

55,8 м²	34,9 м²	8,6 м²	3 из 3	2015
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

КФ 4. 25 корпус , 3 этаж, 28 кв

Продается двухкомнатная квартира 55,80 кв.м, комнаты 14,10/20,80 кв.м, кухня 8,60 кв.м, лоджия, 3/3 эт. в ЖК Кореневский Форт.
Собственность, никто не жил, ключи в день оплаты. ЖК Кореневский Форт расположен в 10 км от МКАД, комплекс сдан в эксплуатацию и заселен, в шаговой доступности собственный торговый центр с супермаркетом и аптекой, оборудованные детские площадки, зоны отдыха, рядом лес.
Рядом станция метро Некрасовка.
Ипотека от ведущих банков, материнский капитал.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 926-85-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте чистоту объекта

Заказать проверку

3 348 000 ₽

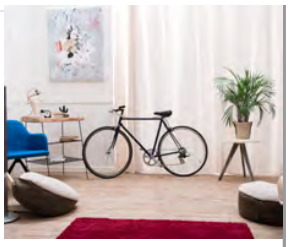
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 926-85-35

Рязанский Проспект
Агентство недвижимости

Р

Общая информация



Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	14,1-20,8 м²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический

Ипотечный калькулятор

Оформить ипотеку онлайн

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
3 348 000 ₽	9,4 %	24 792 ₽

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
669 600 (20%) ₽	20 Лет	41 319 ₽

Предложение от ЦИАН Ипотека

ВТБ Оформить
Райффайзенбанк Оформить
Росбанк Дом Оформить
Газпромбанк Оформить

О доме

По данным ЦИАН

Следить за объявлениями в этом доме

Год постройки	2015
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Нет
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Оценка стоимости

Аналитика ЦИАН

Оценка квартиры рассчитывается по ценам в объявлениях в похожих домах в этом районе.
Базовая стоимость определяется для сделки прямой продажи в стандартные сроки.

2-комн. квартира, 56,2 м²

в ЖК «Коренёвский Форт 2», 66к25, сдан

Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к25

56,2 м²	35 м²	8,8 м²	2 из 3
Общая	Жилая	Кухня	Этаж

КФ 4. 25 корпус , 2 этаж, 16 кв

Продается двухкомнатная квартира 56,20 кв.м, комнаты 14,1/20,90 кв.м, кухня 8,80 кв.м, лоджия, 2/3 эт. в ЖК Кореневский Форт.
Собственность. ЖК Кореневский Форт расположен в 10 км от МКАД, комплекс сдан в эксплуатацию и заселен, в шаговой доступности собственный торговый центр с супермаркетом и аптекой, оборудованные детские площадки, зоны отдыха, рядом лес.
Рядом станция метро Некрасовка.
Ипотека от ведущих банков, материнский капитал.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 926-85-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте жильё на скрытых собственников

Заказать проверку

3 372 000 ₽

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 926-85-35

Рязанский Проспект
Агентство недвижимости

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	20,9-14,1 м²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

Ипотечный калькулятор

Оформить ипотеку онлайн

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
3 372 000 ₽	9,4 %	24 969 ₽

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
674 400 (20%) ₽	20 Лет	41 615 ₽

Предложение от ЦИАН Ипотека

ВТБ Оформить
Райффайзенбанк Оформить
Росбанк Дом Оформить
Газпромбанк Оформить

О доме

По данным ЦИАН

Следить за объявлениями в этом доме

Год постройки	2015
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Нет
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Оценка стоимости

Аналитика ЦИАН

Оценка квартиры рассчитывается по ценам в объявлениях в похожих домах в этом районе.

2-комн. квартира, 56,2 м²

в ЖК «Коренёвский Форт 2», 66к26, сдан

Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к26

Некрасовка · 7 мин. на транспорте

56,2 м²	35 м²	8,7 м²	3 из 3	2015
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

КФ 4. 26 корпус , 3 этаж, 28 кв

Продается двухкомнатная квартира 56,20 кв.м, комнаты 14,10/20,90 кв.м, кухня 8,70 кв.м, лоджия, 3/3 эт. в ЖК Кореневский Форт.
Собственность, никто не жил, ключи в день оплаты. ЖК Кореневский Форт расположен в 10 км от МКАД, комплекс сдан в эксплуатацию и заселен, в шаговой доступности собственный торговый центр с супермаркетом и аптекой, оборудованные детские площадки, зоны отдыха, рядом лес.
Рядом станция метро Некрасовка.
Ипотека от ведущих банков, материнский капитал.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 926-85-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте жильё на скрытых собственников

3 372 000 ₽

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 926-85-35

Рязанский Проспект
Агентство недвижимости

Заказать проверку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	14,1-20,9 м²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

Ипотечный калькулятор

Оформить ипотеку онлайн

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
3 372 000 ₽	9,4 %	24 969 ₽

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
674 400 (20%) ₽	20 Лет	41 615 ₽

Предложение от ЦИАН Ипотека

ВТБ Оформить
Райффайзенбанк Оформить
Росбанк Дом Оформить
Газпромбанк Оформить

О доме

По данным ЦИАН

Следить за объявлениями в этом доме

Год постройки	2015
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Нет
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная

2-комн. квартира, 55,9 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к27

Некрасовка · 7 мин. на транспорте

Егорьевское шоссе, 18 км от МКАД Новорязанское шоссе, 19 км от МКАД

55,9 м²	34,9 м²	8,6 м²	3 из 3	2015
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

КФ 4. 27 корпус , 3 этаж, 28 квартира

Продается двухкомнатная квартира 55,9 кв.м, комнаты 14,1/20,8 кв.м, кухня 8,60 кв.м, лоджия, 3/3 эт. в ЖК Кореневский Форт.
Собственность, никто не жил, ключи в день оплаты. ЖК Кореневский Форт расположен в 10 км от МКАД, комплекс сдан в эксплуатацию и заселен, в шаговой доступности собственный торговый центр с супермаркетом и аптекой, оборудованные детские площадки, зоны отдыха, рядом лес.
Рядом станция метро Некрасовка.
Ипотека от ведущих банков, материнский капитал.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 926-85-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте жильё на скрытых

3 354 000 ₽

Свободная продажа, возможна ипотека

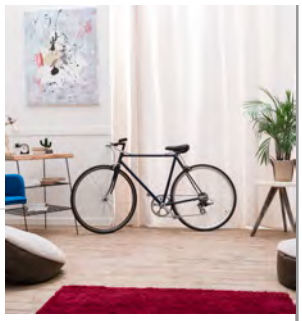
+7 495 926-85-35

Рязанский Проспект
Агентство недвижимости

Р

собственников

Заказать проверку



Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	14,1-20,8 м²
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

О доме

По данным ЦИАН

Следить за объявлениями в этом доме

Год постройки	2015
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Нет
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная
Мусоропровод	Нет

Оценка стоимости

Аналитика ЦИАН

Оценка квартиры рассчитывается по ценам в объявлениях в похожих домах в этом районе.
Базовая стоимость определяется для сделки прямой продажи в стандартные сроки.

Диапазон цены

3 839 492 ₽ – 4 952 461 ₽

В этом доме

2-комн. квартира, 56,7 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня, 66к19

56,7 м²	35,6 м²	8,7 м²	3 из 3	2015
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

КФ 4. 19 корпус , 3 этаж, 28 кв

Продается двухкомнатная квартира 56,7 кв.м, комнаты 21,4/14,2 кв.м, кухня 8,70 кв.м, лоджия, 3/3 эт. в ЖК Кореневский Форт.
Собственность, никто не жил, ключи в день оплаты. ЖК Кореневский Форт расположен в 10 км от МКАД, комплекс сдан в эксплуатацию и заселен, в шаговой доступности собственный торговый центр с супермаркетом и аптекой, оборудованные детские площадки, зоны отдыха, рядом лес.
Рядом станция метро Некрасовка.
Ипотека от ведущих банков, материнский капитал.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 926-85-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Проверьте объект и собственника

Заказать проверку

3 402 000 ₽

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 926-85-35

Рязанский Проспект
Агентство недвижимости

Р

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	21,4-14,2 м²
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

Ипотечный калькулятор

Оформить ипотеку онлайн

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
3 402 000 ₽	9,4 %	25 191 ₽

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
680 400 (20%) ₽	20 Лет	41 986 ₽

Предложение от ЦИАН Ипотека

ВТБ	Оформить
Райффайзенбанк	Оформить
Росбанк Дом	Оформить
Газпромбанк	Оформить

О доме

По данным ЦИАН

Следить за объявлениями в этом доме

Год постройки	2015
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	Нет
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Мусоропровод	Нет

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>