



ИО-1221-25

Отчет об оценке

квартиры № 100, общей площадью
102,2 кв. м, кадастровый номер:
50:10:0020407:1510, расположенной по
адресу: Московская область, г. Химки,
квартал Международный, ул. Загородная,
д. 2, кв. 100.

Дата оценки	10 декабря 2021 г.
Дата составления отчета	16 декабря 2021 г.
Заказчик	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

АО «Сбер Управление Активами»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Коммерческая недвижимость»
В.Ф. Алифировцу

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Заданием на оценку № 6 от 10 декабря 2021 г. к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» с АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка справедливой стоимости квартиры № 100, общей площадью 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100 (Объекта оценки), по состоянию на 10 декабря 2021. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки определение 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 г. №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 03 августа 2012 г. N 25095 (Российская газета-та от 15 августа 2012 г.), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (с изм. от 11 июля 2016 г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02 февраля 2016 г. N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость квартиры № 100, общей площадью 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100, по состоянию на 10 декабря 2021 г. составляет:

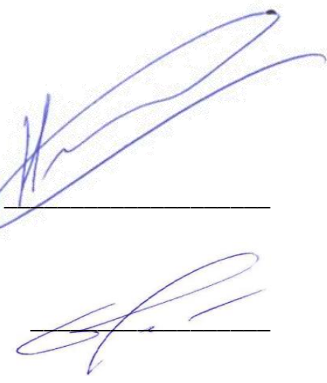
9 735 163 (Девять миллионов семьсот тридцать пять тысяч сто шестьдесят три) руб. РФ (НДС не облагается¹)

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик
Овчинников В.С.



¹ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	12
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.5. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	17
3.6. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.7. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	22
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	25
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	25
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	28
4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки	31
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	36
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	36
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	37
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях	40
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	40
6.1.5. Внесение корректировок	40
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	44
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	47
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	70

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 6 от 10 декабря 2021 г. к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1221-25 от 16 декабря 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Квартира №100, общая площадь 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Рыночный (сравнительный) подход: 9 735 163 руб. (НДС не облагается) Затратный подход: не применялся. Доходный подход: не применялся.
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	Справедливая стоимость квартиры № 100, общей площадью 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100, по состоянию на 10 декабря 2021 г. составляет: 9 735 163 (Девять миллионов семьсот тридцать пять тысяч сто шестьдесят три) руб. РФ (НДС не облагается)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в задании на оценку: определение 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 г. №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 03 августа 2012 г. N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 г.), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (с изм. от 11 июля 2016 г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02 февраля 2016 г. N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ в дейст. ред.).

1.2. Задание на оценку

Табл. 2. Задание на оценку № 6 от 10 декабря 2021 г. к Договору № 716-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г.

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Квартира №100, общая площадь 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости
3	Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели определение 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 №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа

№ п/п	Показатель	Характеристика
		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 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
5	Дата оценки	10 декабря 2021 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; – Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. – Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
8	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
9	Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p> <p>Окончание проведения оценки: 4 (четыре) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество (АО)

Показатель	Характеристика
Полное наименование	Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Место нахождения	121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20

Табл. 4. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

3. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают

негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

4. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.

7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

9. Отдельные части отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

10. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

11. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

12. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.

13. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

14. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором 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 (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку № 6 к Договору № 716-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества, Объектом оценки является квартира № 100, общей площадью 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07 декабря 2021 г. №99/2021/436382669;

Техническое описание многоквартирного жилого дома «жилые дома 17,18» по состоянию на 22 сентября 2016 г.;

Экспликация квартиры 100.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

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

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Иные источники информации

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта недвижимости	Полное наименование: Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» Сокращенное наименование (при наличии): АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г. Дата государственной регистрации 01.04.1996 г. Место нахождения: 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ²	Доверительное управление

² При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

Показатель	Характеристика
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Не представлена заказчиком, что не влияет на результат оценки.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

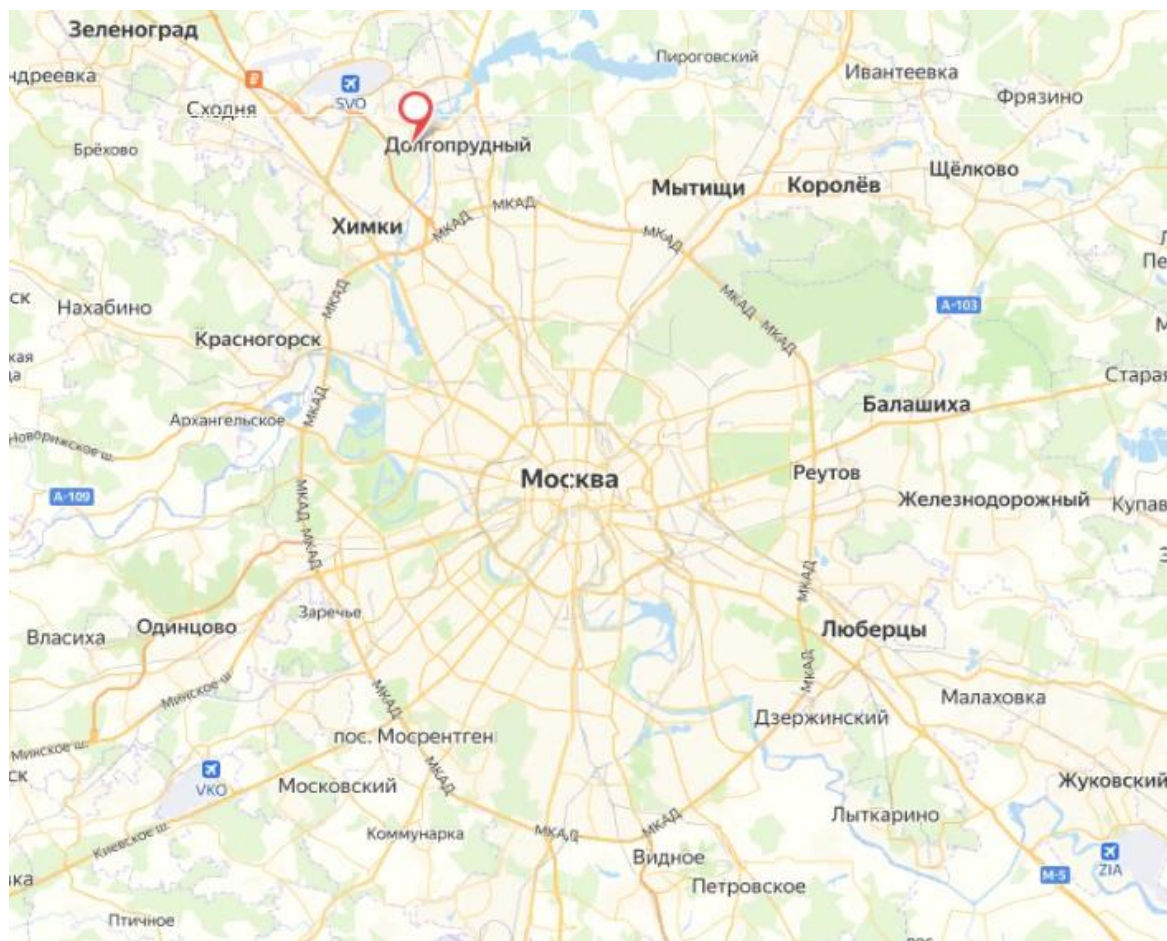
Табл. 6. Описание местоположения Объекта оценки³

Показатель	Характеристика
Адрес местонахождения Объекта оценки	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2
Краткая характеристика населенного пункта	Химки — город областного подчинения в Московской области России. Один из крупнейших городов-спутников Москвы. Расположен на берегу канала имени Москвы. Площадь населенного пункта составляет 109 квадратных километров.
Муниципально-территориальное устройство	В составе города выделяется 7 микрорайонов: Сходня, Подрезково, Клязьма-Старбеево, Фирсановка, Новогорск, Планерная, Левобережный.
Численность населения	Московская область 7 708 499 чел. (2021). Население г. Химки — 257 757 чел. (2021).
Жилой фонд города ⁴	Жилой фонд г. Химки составляет более 666 домов, общей площадью более 4 016 788,28 кв. м.
Инфраструктура	Город обеспечен объектами социальной и транспортной инфраструктуры в соответствующем численности населения объеме
Промышленность	В городе преобладает тяжёлая промышленность, но присутствует и лёгкая. Несмотря на то, что город Химки совсем небольшой, промышленность здесь развита очень хорошо. Здесь много различных фабрик, заводов, а также других промышленных учреждений. В городе Химки имеется шесть военных заводов. Один из них - это завод под названием «Энергомаш», производящий топливо и горючее. Из-за этого завода ранее пострадала и страдает до сих пор экология всего Химкинского района и других районов Подмосковья. Другой завод - это авиационный завод им. Лавочкина, названный в честь советского летчика - конструктора Лавочкина.
Экология	Несмотря на то, что город и прилегающие районы находятся за пределами столицы, экология в этом регионе далеко не самая лучшая. Во всём регионе очень много лесов, парков и других зелёных территорий, но они не окупают даже того, что выбрасывают в атмосферу только химкинские заводы и фабрики, такие как «Энергомаш». На сегодняшний день в очень плохом состоянии, с точки зрения экологии, находится и канал им. Москвы.

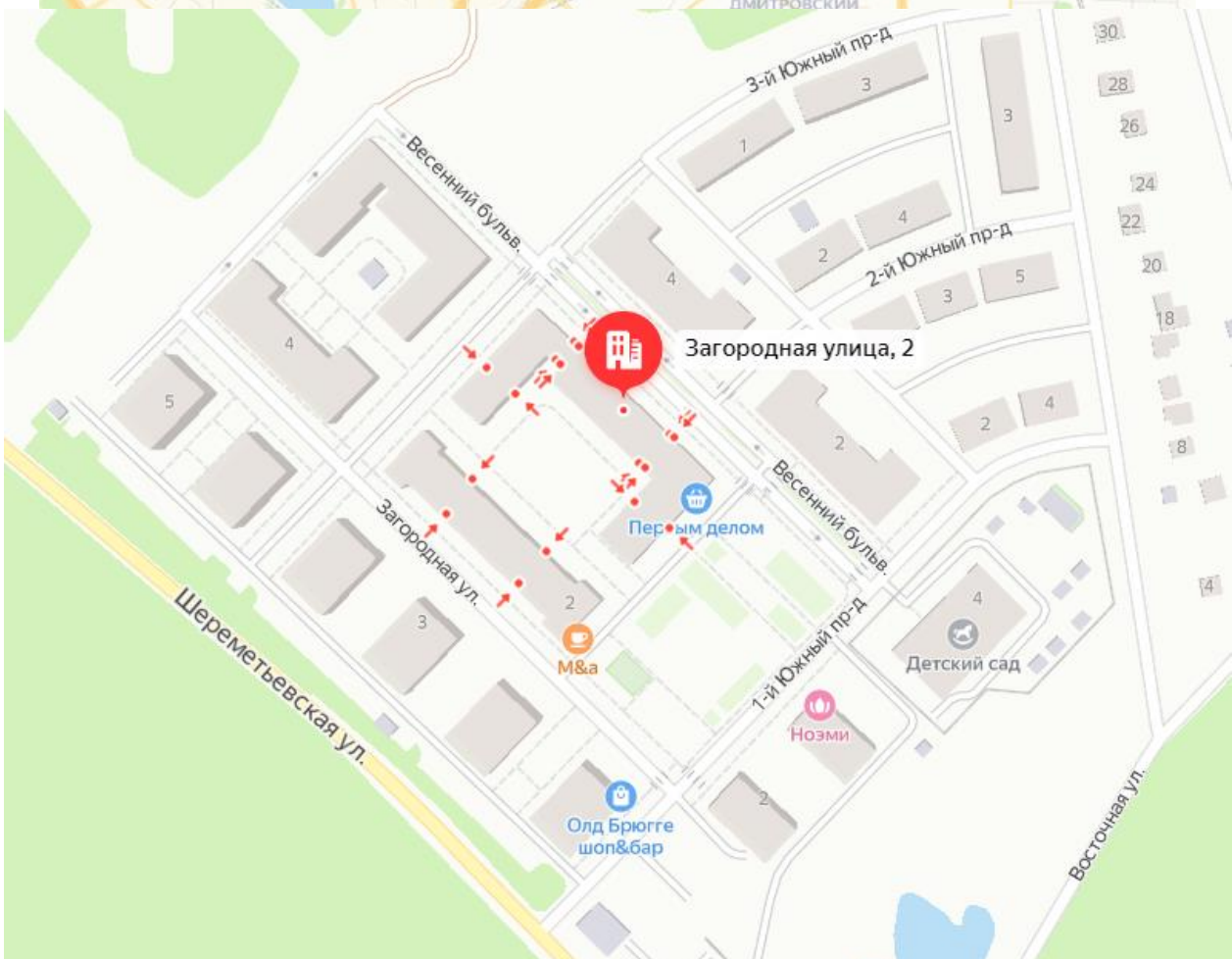
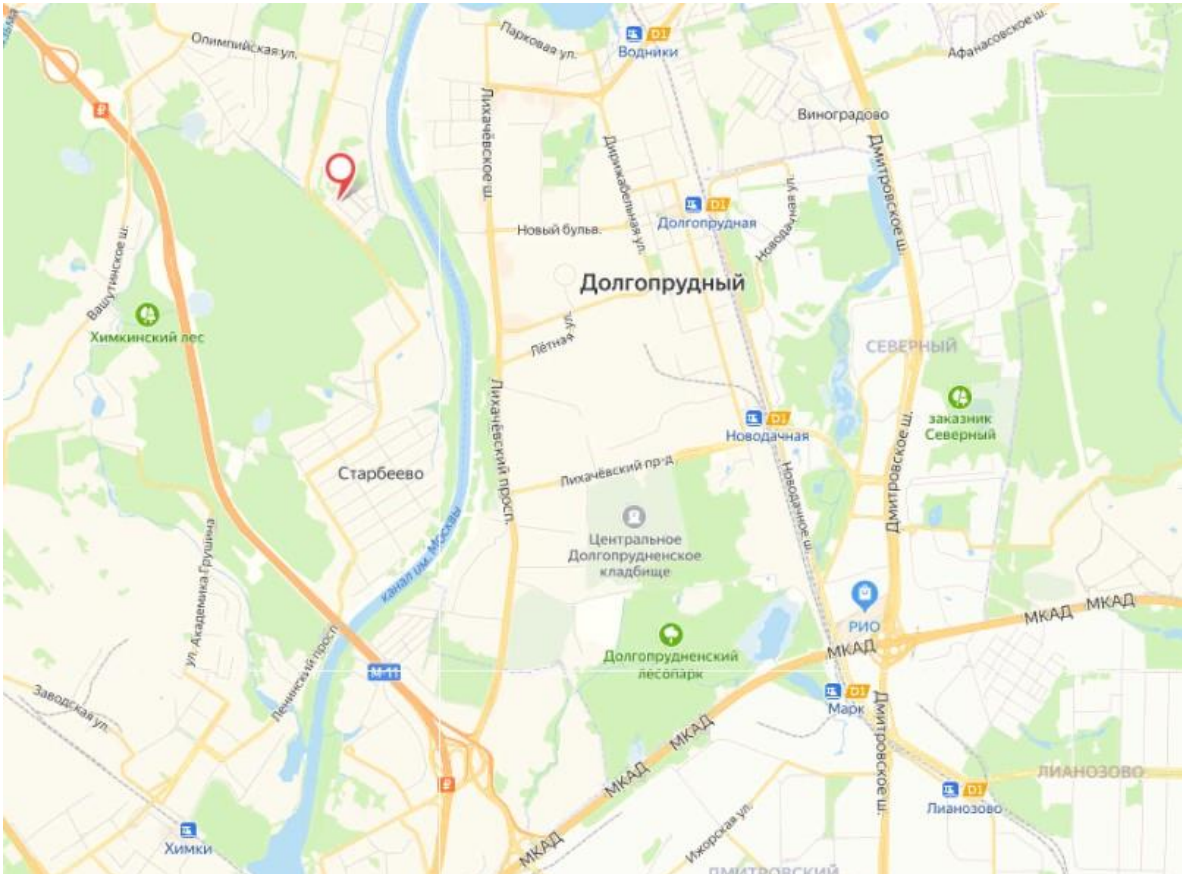
³ Город Химки, <https://www.khimki.org/book/obshchaya-informaciya-o-himkah-i-okruge>

⁴ Данные общественного проекта ГосЖКХ, <https://gosjkh.ru/houses/moskovskaya-oblast/ximki>

Показатель	Характеристика
	<p>Химкинский район самый маленький район в области, обладает очень высоким промышленным потенциалом, высокой плотностью населения, большей частью городского. Район покрыт густой сетью автодорог, его пересекают две радиальные дороги, выходящие из Москвы, железнодорожная магистраль, с севера примыкает крупный аэропорт «Шереметьево». Химкинский район практически представляет урбанизированную территорию с фрагментами сильно - изменённых естественных ландшафтов.</p> <p>Промышленность района, представлена в основном высокотехнологичными предприятиями, аэрокосмическая промышленность, выбрасывает в атмосферу более пяти тысяч тонн вредных веществ (около одного процента общих выбросов области). Наибольший ущерб окружающей среде наносит автотранспорт, мебельное объединение «Россия», керамический завод, завод древесностружечных плит. Водные ресурсы района представлены в основном рекой Сходня, достаточно сильно загрязнённой, каналом имени Москвы - соединяющим Клязьминское и Химкинское водохранилища и подающим чистую воду на питьевые нужды города Москвы. Земли Химкинского района загрязнены в основном выбросами промышленных предприятий и транспорта. Месторождений полезных ископаемых в районе нет, скольконибудь существенного влияния на недра предприятия района не оказывают.</p> <p>Растительный и животный мир испытывают мощнейшее антропогенное давление и находятся в достаточно угнетённом состоянии. Природных объектов, нуждающихся в установлении особого охранного режима, в районе не выявлено. Экологическая ситуация характеризуется, как крайне сложная и прогноз состояния окружающей среды в полной мере зависит от реализации планируемых мер по сокращению выбросов, сбросов, загрязнения земель и стабилизации антропогенного воздействия.</p>
Транспортная инфраструктура ⁵	<p>Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург. В 2014 г. был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.</p> <p>Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округ, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.</p> <p>Город соединён автобусным сообщением с Москвой. Имеется собственная троллейбусная система.</p>
Транспортная доступность Объекта оценки	<p>Объект оценки расположен \approx в 8,7 км от МКАД, и \approx 9 км от ж/д ст. Химки</p>
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	<p>Развитая инфраструктура, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры</p>



⁵ Транспортная инфраструктура, <https://investmoscow.ru/investment/a-place-to-live/transport-infrastructure/>



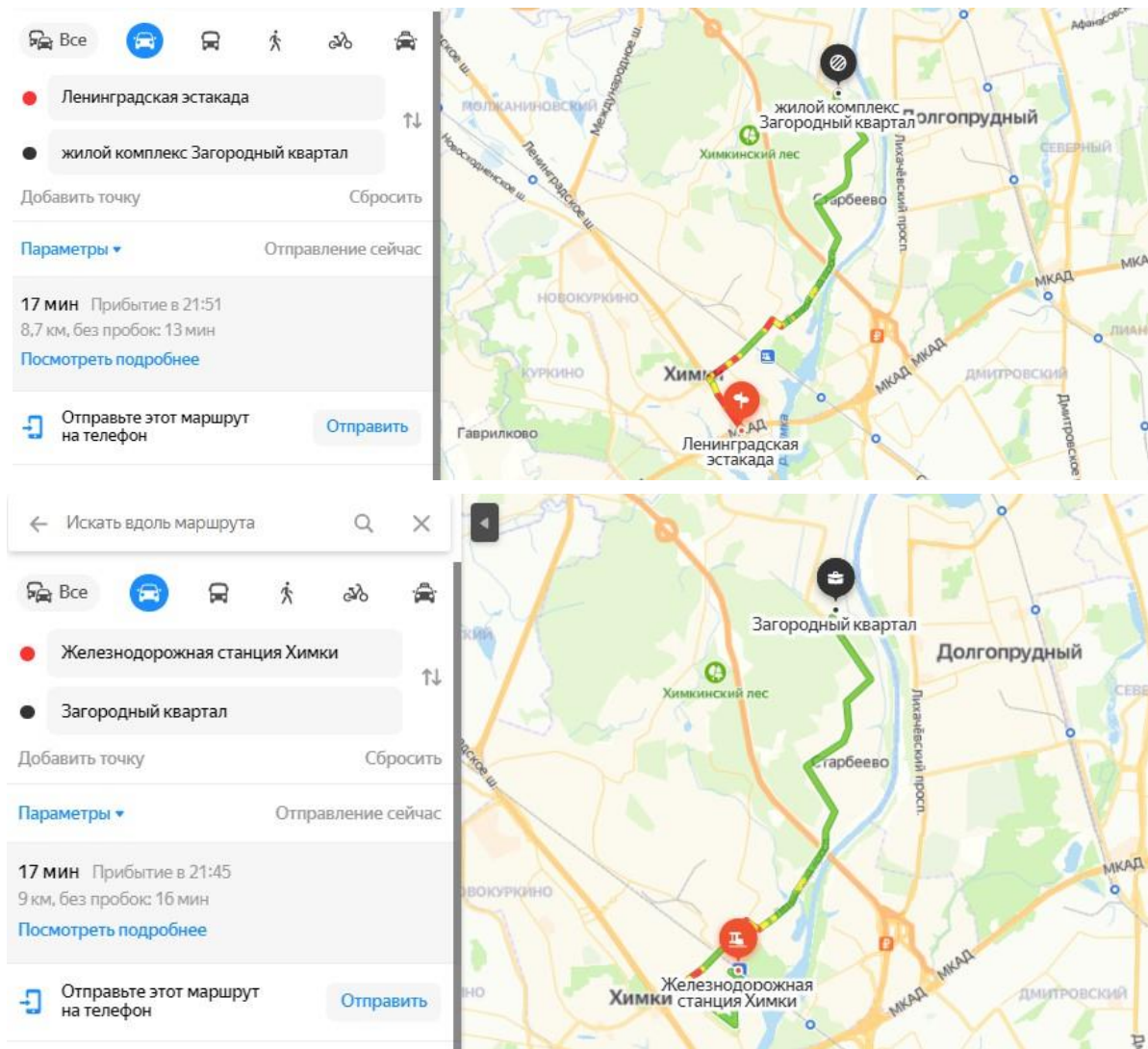


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки⁶

Оцениваемая квартира расположена в жилом комплексе ЖК «Загородный квартал»⁷.

В состав жилого комплекса входят 24 монолитно-кирпичных здания высотой от 4 до 7 этажей, 46 таунхаусов и разнообразные инфраструктурные объекты. В домах «Загородного квартала» представлены 754 квартиры с количеством комнат от одной до четырех площадью от 46,6 кв. метров до 135,3 кв. метров с потолками высотой 3 метра. Комплекс полностью сдан в эксплуатацию.

Комплекс располагается на просторной территории площадью 111 гектар на улице Загородная в микрорайоне Клязьма-Старбеево квартала Международный города Химки, недалеко от Лихачевского шоссе и международного аэропорта «Шереметьево», по соседству с городом Долгопрудный.

На общественном транспорте добраться до «Загородного квартала» можно на автобусах и маршрутных такси, следующих от железнодорожной станции «Химки» (до которой можно доехать на электричках от Ленинградского вокзала). Также до квартала следует автобусы от платформы «Хлебниково», до которой можно доехать от Савеловского вокзала. Путь на автобусах до метро «Ховрино» занимает примерно 20 минут.

На территории «Загородного квартала» находятся собственный детский сад с бассейном, разнообразные магазины, кафе, сервисные службы и спортивно-оздоровительные учреждения.

⁶ По данным информационного портала www.maps.yandex.ru

⁷ Страница комплекса на сайте ЦИАН, <https://khimki.cian.ru/zhiloy-kompleks-zagorodnyy-kvartal-mezhdunarodnyy-kv-1-5186/>

Рядом находятся школа № 30 (с первым экспериментальным классом от Физтех-школы), торговый центр «Набережный», супермаркет «Магнит», спорткомплекс «Олимпиец». Недалеко располагаются ТРЦ «Мега и ТЦ «Гранд», а также учебные заведения, больницы, поликлиники, спортивные и развлекательные учреждения города Долгопрудный и центральной части города Химки.

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположение \approx в 8,7 км от МКАД, расположение \approx 9 км от ж/д ст. Химки;
- отсутствие в непосредственной близости железнодорожной станции и сложная транспортная ситуация на трассах в столицу в часы-пик.
- ближайшее окружение объекта –жилая застройка, в том числе малоэтажная, обеспеченность социальной инфраструктурой ниже среднего (в жилом комплексе имеется детский сад, школа отсутствует);
- наличие поблизости крупного лесного массива (Химкинский лес) является положительным фактором;
- объект имеет организованную парковку (подземный паркинг, не входит в состав Объекта оценки), а также стихийную парковку на территории комплекса.

3.5. Описание количественных и качественных характеристик

Табл. 7. Описание жилого дома в котором расположен Объект оценки⁸

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	50:10:0020407:246 (участок, в пределах которого расположен жилой дом)
Адрес местоположения	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2
Нахождение в жилом комплексе	ЖК «Загородный квартал»
Назначение	Многokвартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой
Год постройки	2016
Количество этажей	4-7
Общая площадь дома, кв. м	28 550,50
Общая площадь жилых помещений дома, кв. м	13 914,30
Общая площадь нежилых помещений дома, кв. м	520,90
Серия, тип постройки здания	Индивидуальный проект, многоквартирный дом
Фундамент	Сплошной
Материал стен	Железобетонный каркас, блочные
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Плоская, из рулонных материалов
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, слаботочные системы
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположено оцениваемое помещение, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Оценка технического состояния произведена исходя из года постройки и типичного срока службы аналогичных объектов, а также фотоматериалов.

Табл. 8. Критерии оценки технического состояния здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

⁸ По данным интернет - ресурса «Реформа ЖКХ», <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9354518>, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9338133>, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9338135>

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Табл. 9. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Квартира
Адрес	Московская обл., г. Химки, кв-л Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100
Кадастровый номер	50:10:0020407:1510
№ квартиры	100
Площадь общая без учета летних помещений, кв. м	102,2
Площадь общая с учетом летних помещений, кв. м	106,2
Кол-во комнат	3
С/у	2
Балкон/лоджия	2 лоджии
Площадь летних помещений с учетом коэф., кв. м	4
Этаж/этажность	2/4-7
Состояние отделки	Без отделки, объект оценки находится в состоянии, переданном застройщиком, ремонтные и отделочные работы не проводились

Определение класса отделки квартир проведено с использованием следующей классификации:⁹

- без отделки: без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления); По наблюдению оценщика класс качества «без отделки» может также подразделяться на следующие виды:
 - черновая отделка: включает в себя только самые необходимые работы: имеются несущие стены и стены согласно проектной планировке; имеется стяжка пола; в квартире есть тепло, вода, электричество, установлена входная дверь, а также окна согласно проекту.
 - предчистовая отделка: представляет собой комплекс черновых строительных работ, которые призваны максимально подготовить помещение к формированию финишного покрытия. На данном этапе выполняются наиболее трудоемкие и крупномасштабные работы по выравниванию поверхности, разводке электричества, чтобы максимально облегчить дальнейшие манипуляции.
- простая: стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка; полы - линолеум, плитка; инженерное оборудование - эконом-класса качества;
- улучшенная: поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные; стены покрыты качественными обоями или окрашены; потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные; полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые; сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества;
- высококачественная: поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные; стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем; потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением; полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые; сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса).

Осмотр Объекта оценки не проводился. Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

⁹ Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка). Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартир и жилых домов (без указания даты подготовки материала) // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2566-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>



Фото 1. Внешний вид по ул. Загородная, д. 2

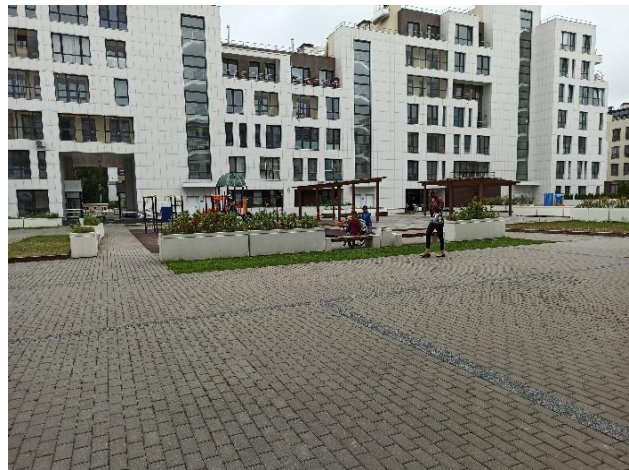


Фото 2. Прилегающая территория



Фото 3. Состояние внутренней отделки квартир



Фото 4. Состояние внутренней отделки квартир

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: жилое.

Текущее использование: на момент оценки не используется.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья повышенной комфортности г. Химки Московской области. Критерии сегментации приведены подробно в разделе 4.2. Отчета.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 10. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта в январе-октябре 2021 года

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰	Социально-экономическое положение Московской области ¹¹
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Московской области в 2019 году составил 5 128,4 млрд рублей в текущих основных ценах. ¹²
Объемы производства основных отраслей хозяйства	Индекс промышленного производства в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105	Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 115,3%.
Структура экономики по видам экономической деятельности	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: - торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 12,9%; - добыча полезных ископаемых 10,2%; - обрабатывающие производства 14,5%.	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности (пять ключевых), в % к итогу: • Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 54,2% • Обрабатывающие производства 22,5% • Транспортировка и хранение 5,2% • Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха 4,3% Строительство 3,4%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.	Оборот розничной торговли в январе-октябре 2021 года составил 14402265,2 миллионов рублей, что в сопоставимых ценах на 111,5% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.
Индекс потребительских цен	В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%	В январе – сентябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области – 109,54 %.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).	Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-сентябрь 2021 года, составила 62832,2 рубля или 105,5 % к аналогичному периоду предыдущего месяца.
Наиболее значимые предприятия региона	Крупнейшие компании России-2020 по выручке: Газпром — 8 224 млрд рублей ЛУКОЙЛ — 7 479 млрд рублей Роснефть — 6 850 млрд рублей Сбербанк — 3 160 млрд рублей РЖД — 2 413 млрд рублей ¹³ Рейтинг основан на исследованиях РБК.	В Московской области первые пять мест по оценке выручки в 2020 году занимают ПИК, Самолет, Гранель, ИНГРАД, ФСК.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте – на уровне «ВВВ-/А-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте – на уровне «ВВВ/А-2».	Инвестиционный рейтинг региона — 1А (максимальный потенциал – минимальный риск). ¹⁵

¹⁰ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-октябрь 2021 года» (опубликовано 01.12.2021) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>

¹¹ Ежемесячный доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-октябре 2021 года» (дата материала 30.11.2021 г.) // Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области (gks.ru). – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64513?print=1>

¹² Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // – URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/v3>

¹³ Рейтинг крупнейших компаний России в 2020 году, 09:02, 6 марта 2020 г./ <https://news.myseldon.com/ru/news/index/225194241>

¹⁵ Рейтинговое агентство RAEX. Инвестиционные рейтинги регионов России. Московская область возглавила рейтинг регионов по инвестиционному климату в 2020 году, <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/podmoskove-stalo-liderom-reitinga-regionov-po-investicionnomu-klimatu-v-2020-g#>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰	Социально-экономическое положение Московской области ¹¹
	<p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BVB со стабильным прогнозом.¹⁴</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	
<p>Политическая обстановка</p>	<p>Уже второй год мировая экономика развивается в условиях пандемии коронавируса. Но если год назад основной проблемой было падение совокупного спроса, то с начала этого года на первый план вышло нарастающее инфляционное давление. Россия не исключение. Наша экономика быстро — быстрее многих ожиданий — восстановилась после прошлогоднего спада. Уже в II квартале 2021 года ВВП страны вернулся на докризисный уровень, несмотря на сохраняющиеся ограничения по добыче нефти в рамках договоренностей ОПЕК+. Этому способствовали в том числе меры бюджетной поддержки и мягкая денежно-кредитная политика.</p> <p>При этом скорость восстановления, перебои и узкие места в производственных цепочках, связанные с ограничительными мерами, сдвиги в структуре конечного спроса от услуг к товарам создали ситуацию, когда расширение спроса опередило возможности по наращиванию выпуска в целом ряде отраслей.</p> <p>Согласно базовому среднесрочному прогнозу Банка России, российская экономика после восстановительного ускоренного роста вернется к потенциальным темпам роста с 2022 года. С учетом эффектов структурных мер Правительства, направленных на повышение темпов потенциального роста, на горизонте прогноза они, вероятно, увеличатся до 2–3% в год. Годовая инфляция будет постепенно замедляться со второй половины 2021 года по мере исчерпания влияния временных факторов и под действием принятых Банком России решений по денежно-кредитной политике. С учетом фактического роста цен в первой половине этого года мы ожидаем, что по итогам года инфляция составит 5,7–6,2%. В следующем году инфляция вернется к значениям 4,0–4,5% и далее будет находиться на цели Банка России «вблизи 4%». При этом средняя ключевая ставка в следующем году составит от 6 до 7% годовых и затем вернется в свой долгосрочный нейтральный диапазон, который Банк России оценивает от 5 до 6%.¹⁶</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В январе-октябре 2021 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, строительства и розничной торговли. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2021 г. в Московской области, составила 62 832 рубля.

Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены на недвижимость не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

¹⁴ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹⁶ Выступление заместителя Председателя Банка России Алексея Заботкина об Основных направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2022 год и период 2023 и 2024 годов, дата публикации 02.09.2021 г., <https://cbr.ru/press/event/?id=12175>

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В нижеследующей таблице приведена классификация по качеству жилых и многофункциональных комплексов. В соответствии с нормативными ограничениями Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав зданий другого функционального назначения. В представленной ниже рыночной классификации соблюдается нормативная преемственность двум сводам правил: СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (введен в действия 20 мая 2011 г.) и СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (введен в действия 20 мая 2011 г.).

Табл. 11. Классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура (отсекающий признак)	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции (отсекающий признак)	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление (факультативный признак)	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами.	Импортные пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами. Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям.	Современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса). Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям.	Современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса).
Объемно-планировочные решения (отсекающий признак)	K_3 ¹⁷ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	K_3 - не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	K_3 - не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах	K_3 - не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке - до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жи-

¹⁷ K_3 - отношение суммарной площади квартир к общей площади дома

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
			свыше двух комнат.	лого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.п.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир (факультативный признак)	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка «под ключ»	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартиры, кв. м (отсекающий признак)	1-комн.	от 28	от 34 (студии - от 28 кв. м)	студии - от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак)	до 8, возможно кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах.	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броня на кладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах.
Инженерное обеспечение (отсекающий признак)	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение -10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление - центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит- систем), возможны внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение свыше 10 КВт на квартиру и аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире с очисткой воздуха, переувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD-телевидение, спутниковое, кабельное. Интернет-телефония. Импортные конвекторы, Система учета - поквартирный дистанционный учет всех

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

Объект оценки позиционируется в сегменте жилья повышенной комфортности г. Химки Московской области.

4.3. Обзор рынка жилой недвижимости Московской области

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Московская область продолжает лидировать по темпам роста цен в московском регионе за счет дальних зон. Ближнее Подмосковье уже тоже перегрето, поэтому покупатели забираются все дальше от МКАД¹⁸.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за ноябрь цены на подмосковные квартиры выросли на 1,9% до 135 200 руб. за кв. м в среднем, на новомосковские – на 1,3% до 193 700 руб. Для сравнения: в самой дорогой локации столичного региона, то есть в «старой» Москве, рассчитываемый IRN.RU индекс стоимости жилья увеличился менее чем на 1% и составил 241 140 руб.

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Ноя 21	Окт 21
Москва	241 139	+0,9%
Новая Москва	193 674	+1,3%
Подмосковье	135 211	+1,9%

Рис. 2. Цены на недвижимость, Москва, Подмосковье, ноябрь 2021 г.

В отличие от Москвы, где в ноябре дорожала середина рынка, в Новой Москве опережающими темпами росли цены на самое дорогое и самое дешевое жилье. Самое дорогое по цене метра – это однокомнатные квартиры в монолитно-кирпичных домах в наиболее близких к МКАД локациях, которые могут рассматриваться как альтернатива жилью в спальнях районах внутри МКАД. В предыдущие год-полтора такие квартиры массово скупались инвесторами на первичном рынке, и вот теперь они пытаются перепродать их уже на «вторичке» по максимальным ценам.

Самое дешевое жилье – это квартиры в удаленных районах Новой Москвы, которые дорожают просто потому, что все меньше покупателей могут позволить себе жилье поближе к МКАД. Аналогичная тенденция наблюдается и в области, где рынок тянет вверх именно дальнейе Подмосковье. По данным IRN.RU, с января 2020 стоимость метра в Московской области увеличилась на 49,4%, а в Новой и «старой» Москве – на 37% и 35% соответственно. Из-за этого покупатели вынуждены удаляться все дальше от Москвы, что, в свою очередь, подогревает цены в дальних локациях. Причем на квартиры в хороших домах (монолитно-кирпичных в Новой Москве и кирпичных в Подмосковье) – забираясь так далеко, люди предпочитают покупать качественное жилье.

Цены на жилье по округам внутри МКАД (www.irn.ru)	Ноя 21	Окт 21
Центральный округ	377 036	+1,7%
Юго-Западный округ	271 970	+1,2%
Западный округ	263 399	+0,2%
Северо-Западный округ	251 100	0,0%
Северный округ	237 267	+0,2%
Южный округ	219 422	+1,9%
Северо-Восточный округ	218 240	+1,1%
Восточный округ	215 088	+0,2%
Юго-Восточный округ	206 230	+1,2%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irn.ru)	Ноя 21	Окт 21
Новомосковский округ	195 699	+1,2%
Все районы старой Москвы за МКАД	190 715	+0,8%
Троицкий округ	176 697	+2,1%
Ближнее Подмосковье	152 774	+1,6%
Среднее Подмосковье	121 494	+1,6%
Дальнее Подмосковье	84 692	+2,9%

Рис. 3. Цены на жилье по округам, ноябрь 2021 г.

Темпы роста цен на жилье в московском регионе замедляются, но, скорее всего, как минимум до нового года квартиры будут дорожать - декабрь традиционно является самым урожайным в плане сделок месяцем года на рынке недвижимости. Однако в 2022 г. можно ждать стагнации и даже небольшого отката перегретых цен назад. Наиболее устойчивыми, по все вероятности, окажутся дальние локации московского региона, где сосредоточено более-менее доступное предложение.

¹⁸ Статья «Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья по итогам ноября 2021 года», <https://www.irn.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

Стоимость квартиры в Химках в динамике за последний год¹⁹.

Химки - город-спутник Москвы, один из первых развитых рынков недвижимости Подмосковья. Город занимает около 12 тыс. га и расположен в плотную к Москве, на берегу канала им. Москвы, фактически - по границе МКАД.



Рис. 4. Динамика стоимости квартир, Химки, 2020-2021 гг.

Статистика для квартир с разным количеством комнат					
Комнат	Цена за квартиру, руб..	к октябрю	Цена за м2, руб..	к октябрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	7 556 525	+ 5,07%	203 339	+ 6,6%	41,51%
2-комн.	10 539 519	+ 6,66%	192 418	+ 7,2%	31,13%
3-комн.	13 909 808	+ 7,26%	177 533	+ 7,43%	26,42%
4-комн.	19 262 638	+ 8,24%	171 035	+ 6,42%	0,94%

Рис. 5. Статистика для квартир с разным количеством комнат, Химки, 2021 год, ноябрь

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 7 556 525 руб., за месяц показатель изменился на -5 %;
- Двухкомнатная – 10 539 519 руб., где средняя цена изменилась на -7 %;
- Трехкомнатная – 13 909 808 руб., где показатель стоимости изменился на -7 %;
- Четырех- и многокомнатная – 19 262 638 руб., средняя цена изменилась на -8 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 6 346 995 руб., за месяц показатель изменился на -8 %;
- Двухкомнатная – 9 214 564 руб., где средняя цена изменилась на -15 %;
- Трехкомнатная – 12 098 153 руб., где показатель стоимости изменился на 18 %;
- Четырех- и многокомнатная – 26 939 390 руб., средняя цена изменилась на 17 %.

¹⁹ Статистика цен на продажу квартир в Химках, <https://himki.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>, ноябрь 2021 г.

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
декабрь 2021	194 275 Р	↑ 0,81%
ноябрь 2021	192 697 Р	↑ 1,93%
октябрь 2021	189 047 Р	↑ 2,04%
сентябрь 2021	185 254 Р	↑ 1,58%
август 2021	182 365 Р	↑ 3,30%
июль 2021	176 532 Р	↑ 8,27%
март 2021	163 043 Р	↑ 4,60%
январь 2021	155 860 Р	↑ 2,72%
декабрь 2020	151 732 Р	↑ 4,20%
ноябрь 2020	145 615 Р	↑ 3,46%
октябрь 2020	140 742 Р	↑ 1,25%
сентябрь 2020	138 993 Р	↑ 1,96%
август 2020	136 315 Р	

Рис. 6. Динамика стоимости квартир в Химках²⁰

Средняя стоимость 1 кв. м на рынке жилья Московской области в декабре 2021 года увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, порядка, на 21,9%.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым по следующим факторам:

- актуальность на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- площадь и комнатность;
- подбираются предложения о продаже квартир в монолитно-кирпичных жилых домах, сопоставимых по этажности, классу, наличию подземного паркинга;
- наиболее сопоставимые по виду и состоянию отделки.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве жилой недвижимости. Альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. Раздел 5 Отчета), в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

Табл. 12. Предложения по продаже трехкомнатных квартир, ЖК «Загорный квартал»

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 5	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 1	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Загородная ул., 5

²⁰ Цены на квартиры в Химках вторичное жилье
Средняя цена за декабрь 2021, <https://www.realtymag.ru/podmoskovye/himki/kvartira/prodazha/prices>

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Класс отделки	улучшенная	без отделки	высококачественная	улучшенная	без отделки
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж расположения	4/7	4/7	3/7	2/7	7/7
Класс дома	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс
Кол-во комнат	3	3	3	2	3
Санузел	1 совмещенный	2 раздельных	2 раздельных	1 раздельный	2 раздельных
Общая площадь, кв. м	88,0	115,6	102,8	91,0	116,8
Жилая площадь, кв. м	43,0	н/д	53,2	40,0	58,0
Площадь кухни, кв. м	23,0	н/д	15,1	12,0	н/д
Наличие мебели и техники	есть (мебель и техника за дополнительную плату)	нет	есть (мебель и техника входит в стоимость)	есть (техника бытовая)	нет
Наличие Машин-мест	нет	нет	нет	нет	нет
Тип планировки	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Источник информации	тел. +7 964 783-66-28	тел. +7 901 129-88-80	тел. +7 965 225-68-91	тел. +7 965 296-68-45	тел. 8938-666-31-91
Ссылка	https://khimki.cian.ru/sale/flat/264653092/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/261293684/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/251017632/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/258486042/	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_140m_77_et_2253520178
Цена предложения, руб.	12 990 000	13 500 000	18 000 000	14 650 000	13 980 000
Цена, руб./кв. м	147 614	116 782	175 097	160 989	119 692

Цены предложений на квартиры, схожие по местоположению и характеристикам с Объектом оценки, лежат в диапазоне от 116 782 до 175 097 руб. за кв. м (без учета скидки на торг).

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

Табл. 13. Ценообразующие факторы

Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник
	Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	
Материал стен дома	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2586-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
	Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - с утеплителем	1,00	1,05	1,02	
	Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94	
	Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,85	0,95	0,89	
	Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,45	0,68	0,55	

Ценообразующий фактор	Характеристика	Источник																																																					
Общая площадь квартиры	<table border="1" data-bbox="598 291 845 801"> <thead> <tr> <th colspan="2">Характеристика параметра (соотношение S_{оц}/S_а)</th> <th rowspan="2">Корректировка к цене аналога (K_s) *</th> </tr> <tr> <th>от</th> <th>до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0,58</td><td>0,63</td><td>1,06</td></tr> <tr><td>0,65</td><td>0,70</td><td>1,04</td></tr> <tr><td>0,70</td><td>0,75</td><td>1,04</td></tr> <tr><td>0,75</td><td>0,80</td><td>1,03</td></tr> <tr><td>0,80</td><td>0,85</td><td>1,02</td></tr> <tr><td>0,85</td><td>0,90</td><td>1,01</td></tr> <tr><td>0,90</td><td>0,95</td><td>1,01</td></tr> <tr><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>1,05</td><td>1,1</td><td>0,99</td></tr> <tr><td>1,1</td><td>1,15</td><td>0,99</td></tr> <tr><td>1,15</td><td>1,2</td><td>0,98</td></tr> <tr><td>1,2</td><td>1,25</td><td>0,98</td></tr> <tr><td>1,25</td><td>1,3</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>1,3</td><td>1,35</td><td>0,97</td></tr> <tr><td>1,35</td><td>1,42</td><td>0,96</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="542 824 901 846">Калькулятор расчёта корректировки на площадь</p> <div data-bbox="446 869 941 1008"> <p>Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.</p> <p>Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.б.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0.11}$</p> </div>	Характеристика параметра (соотношение S _{оц} /S _а)		Корректировка к цене аналога (K _s) *	от	до	0,58	0,63	1,06	0,65	0,70	1,04	0,70	0,75	1,04	0,75	0,80	1,03	0,80	0,85	1,02	0,85	0,90	1,01	0,90	0,95	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,1	0,99	1,1	1,15	0,99	1,15	1,2	0,98	1,2	1,25	0,98	1,25	1,3	0,97	1,3	1,35	0,97	1,35	1,42	0,96	<p>Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2573-na-obshchuyuploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>
Характеристика параметра (соотношение S _{оц} /S _а)		Корректировка к цене аналога (K _s) *																																																					
от	до																																																						
0,58	0,63	1,06																																																					
0,65	0,70	1,04																																																					
0,70	0,75	1,04																																																					
0,75	0,80	1,03																																																					
0,80	0,85	1,02																																																					
0,85	0,90	1,01																																																					
0,90	0,95	1,01																																																					
0,95	1,00	1,00																																																					
1,00	1,05	1,00																																																					
1,05	1,1	0,99																																																					
1,1	1,15	0,99																																																					
1,15	1,2	0,98																																																					
1,2	1,25	0,98																																																					
1,25	1,3	0,97																																																					
1,3	1,35	0,97																																																					
1,35	1,42	0,96																																																					
Расположение на этаже	<p>В массовом сегменте наибольшей популярностью пользуются так называемые средние этажи.</p> <p>Первые этажи старого жилого фонда нередко имеют такие отрицательные характеристики, как уличный шум, тени, отбрасываемые деревьями под окном, неприятные запахи из подвала и проч.</p> <p>К традиционным недостаткам верхних этажей в домах советской постройки относится отсутствие технического помещения между крышей и верхним этажом, что приводит к протечкам крыши во время дождя, слабому напору воды.</p> <p>В некоторых случаях цены на квартиры вообще могут не отличаться. Например, в жилых комплексах эконом-класса разница может быть несущественной.</p> <p>Для других сегментов (например, пентхаусов) ценообразование в зависимости от расположения на этаже иное: как правило, это видовые квартиры, возможно, двухуровневые; стоимость квадратного метра в таком доме может отличаться до двух раз.</p> <p>Размер ценовой поправки на этаж определяется типом и степенью износа дома, состоянием коммуникаций, а также его окружением. Важно определить, какие особенности проживания на верхнем этаже проявляются в конкретном рассматриваемом случае.</p> <table border="1" data-bbox="327 1451 1082 2027"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>на средних этажах:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td> <td>0,94</td> <td>1,01</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td> <td>0,92</td> <td>1,01</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td></td> <td>на крайних этажах:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения</td> <td>0,91</td> <td>0,98</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость</td> <td>0,98</td> <td>1,05</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td> <td>3,6%</td> <td>11,1%</td> <td>7,0%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение		на средних этажах:				1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96		на крайних этажах:				4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94	5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%	<p>«Насколько этажность влияет на стоимость квартиры», С. Гаджиева, 08.11.15 // URL: http://news.ners.ru/naskolko-etazhnost-vliyaet-na-stoimost-kvartiry.html</p> <p>Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2577-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>			
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																																			
	на средних этажах:																																																						
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00																																																			
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97																																																			
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96																																																			
	на крайних этажах:																																																						
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94																																																			
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01																																																			
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96																																																			
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%																																																			
Площадь кухни	<p>Для квартир в домах современной постройки влияние фактора «площадь кухни» отсутствует для квартир сопоставимых (либо одинаковых) планировок.</p>	<p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021-goda</p>																																																					

Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник																																													
	<p>Для квартир в элитном сегменте, характерной особенностью которых является объединение кухни со смежной комнатой (кухня-гостиная), а также зачастую изначально предполагается планировка под предпочтения покупателя, площадь кухни не оказывает влияния на стоимость квартиры.</p> <table border="1" data-bbox="327 392 1077 560"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра, соотношение</th> <th>Нижняя граница*</th> <th>Верхняя граница**</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.</td> <td>0,99</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение	1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97	2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00	3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02	4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	0,99	1,05	1,02					<p>2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2569-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>																				
№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение																																															
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97																																															
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00																																															
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02																																															
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	0,99	1,05	1,02																																															
Класс качества отделки	<table border="1" data-bbox="327 571 1077 1131"> <thead> <tr> <th>Оценка параметра</th> <th>Характеристика параметра</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Высококачественная</td> <td>Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества</td> <td>1,08</td> <td>1,17</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>Улучшенная (повышенная)</td> <td>Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества</td> <td>1,03</td> <td>1,12</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>Простая (эконом-класс)</td> <td>Стены, потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Без отделки</td> <td>Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)</td> <td>0,82</td> <td>0,89</td> <td>0,86</td> </tr> </tbody> </table>	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07	Простая (эконом-класс)	Стены, потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00	Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86					<p>Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2566-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>																				
Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																															
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12																																															
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07																																															
Простая (эконом-класс)	Стены, потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00																																															
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86																																															
Видовые характеристики	<p>Особый интерес покупателя проявляют к видам на водоем, ориентируясь на традиционное представление о том, что вода обозначает лучшие экологические условия, который прибавляет к цене до 20%. К таким же экологически благополучным видам относят парки, лесополосы, скверы, вид на которые повышает стоимость жилья на 10%.</p> <p>Под другим данным, видовые характеристики могут влиять на стоимость объекта в следующих значениях:</p> <table border="1" data-bbox="438 1332 965 1444"> <thead> <tr> <th>Характеристика</th> <th>Среднее значение, %</th> <th>Диапазон, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид на воду</td> <td>19</td> <td>15 - 25</td> </tr> <tr> <td>Вид на историко-культурные объекты</td> <td>13</td> <td>10 - 15</td> </tr> </tbody> </table>	Характеристика	Среднее значение, %	Диапазон, %	Вид на воду	19	15 - 25	Вид на историко-культурные объекты	13	10 - 15					<p>Об особенностях видовых характеристик недвижимости», автор Наталья Медникова, 10.10.2012 // URL: http://www.rb.ru/article/ob-osobennostyah-vidovyh-harakteristik-vedvijimosti/7033267.html «Информационное обеспечение оценки. Результаты опроса экспертов – аналитиков рынка недвижимости и строительства» в редакции Политовой Е.С., без указания даты</p>																																				
Характеристика	Среднее значение, %	Диапазон, %																																																	
Вид на воду	19	15 - 25																																																	
Вид на историко-культурные объекты	13	10 - 15																																																	
Наличие балкона (лоджии)	<table border="1" data-bbox="327 1467 1077 1859"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра, соотношение *</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)</td> <td>0,93</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)</td> <td>0,90</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Лоджия застекленная / балкон незастекленный</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Лоджия незастекленная / балкон незастекленный</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,95	0,98	0,97	2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	0,95	3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95	4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93	5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02	6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02	7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,08	1,06	8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,03	1,02					<p>Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2570-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>
№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																															
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,95	0,98	0,97																																															
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	0,95																																															
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95																																															
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93																																															
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02																																															
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02																																															
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,08	1,06																																															
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,03	1,02																																															
Наличие мебели и техники	<table border="1" data-bbox="327 1915 1077 2027"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты жилой недвижимости</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,02</td> </tr> </tbody> </table>	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02					<p>Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-</p>																																			
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																															
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02																																															

Ценообразующий фактор	Характеристика					Источник																																																																					
						korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2588-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2021-goda																																																																					
Тип санузла	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра, соотношение</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th colspan="2">Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)</td> <td></td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)</td> <td>0,96</td> <td>0,99</td> <td colspan="2">0,98</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)</td> <td>1,01</td> <td>1,06</td> <td colspan="2">1,03</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла</td> <td>0,85</td> <td>0,92</td> <td colspan="2">0,88</td> </tr> </tbody> </table>					№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение		1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00		2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98		3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03		4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,85	0,92	0,88		Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2021 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2567-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda																																							
	№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																																																						
	1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00																																																																						
	2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98																																																																						
	3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03																																																																						
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,85	0,92	0,88																																																																							
Вид из окон квартиры	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика параметра</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th colspan="2">Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа</td> <td></td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td colspan="2">0,94</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")</td> <td>1,02</td> <td>1,13</td> <td colspan="2">1,06</td> </tr> </tbody> </table>					№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение		1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00		2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,97	0,94		3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,13	1,06		на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.10.2021 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2576-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda																																													
	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																																																						
	1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00																																																																						
	2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,97	0,94																																																																						
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,13	1,06																																																																							
Рыночные сроки экспозиции	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты жилой недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹, мес.</th> <th colspan="3">По регионам²</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.</td> <td>4</td> <td>11</td> <td>7</td> <td>6</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Парковочные места, машино-места</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²			А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	3	6	4	3	4	5	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	7	4	3	4	5	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	9	6	5	7	8	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	11	7	6	8	9	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	1	4	2	2	2	3	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	1	4	2	2	2	3	7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	2	3	4	Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2564-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2021-goda		
	№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.						По регионам ²																																																																
						А группа	Б группа	В группа																																																																			
	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	3	6	4	3	4	5																																																																			
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	7	4	3	4	5																																																																			
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	9	6	5	7	8																																																																			
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	11	7	6	8	9																																																																			
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	1	4	2	2	2	3																																																																			
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	1	4	2	2	2	3																																																																				
7	Парковочные места, машино-места	1	6	3	2	3	4																																																																				
Скидки на торг	Показатель		Значение			Агентство "Азбука жилья", https://zen.yandex.ru/media/id/5c750611a0219800b21bb8cd/kto-i-pochemu-prodaet-kvartiry-s-diskontom-do-20-5ea818f5be4daf0fa6cf8dc0																																																																					
			минимальное	среднее	максимальное																																																																						
	Скидка на торг		15,0%	17,5%	20,0%																																																																						

4.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки

Статистика, предоставленная аналитиками рынка, свидетельствует о том, происходит рост цен на жилую недвижимость, как в Москве, так и в Московской области.

Средняя стоимость 1 кв. м на рынке жилья Московской области в декабре 2021 года увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, порядка, на 21,9%.

Диапазон цен на схожие по местоположению и характеристикам с Объектом оценки, лежат в диапазоне от 116 782 до 175 097 руб. за кв. м (без учета скидки на торг).

Наиболее вероятная величина скидки на торг при продаже оцениваемых квартир находится в диапазоне от 15,0% до 20,0%.

Срок рыночной экспозиции для квартир вторичного рынка общей площадью 100 -140 кв. м. составляет от 4 до 9 месяцев.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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 объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Юридическая правомочность. Помещение классифицируется как жилое, следовательно, юридически правомочным является использование их с целью проживания.

Физическая осуществимость. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики квартир не накладывают физических ограничений на их эксплуатацию с целью проживания, следовательно, юридически правомочный вариант физически осуществим.

Финансовая оправданность. Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов. Ниже рассмотрены типичные варианты распоряжения улучшениями применительно к встроенным помещениям:

1. изменения использования – юридически неправомерно;
2. реконструкция и капитальный ремонт – проведение капитального ремонта отдельных помещений в составе дома не представляется возможным и не требуется (квартиры расположены в недавно построенных домах).
3. продолжение текущего использования – в настоящее время оцениваемая квартира не используется по назначению и требует проведения отделочных работ.

Вариант использования объектов по назначению в качестве жилых признается Оценщиком максимально эффективным, учитывая, что данный вариант является единственно возможным из юридически правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по назначению в качестве жилого помещения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть

доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать, или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:

- процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обяза-

тельств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (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.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (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.

Рыночный (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.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок жилой недвижимости в регионе расположения Объекта оценки развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов оцениваемого объекта.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении рыночного (сравнительного) подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних предложений/продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о предложениях/сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемых объектов недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом, и условиями продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.


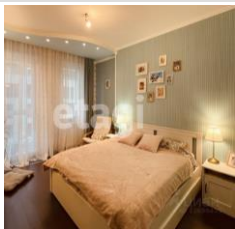




Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- назначение (квартиры в современных многоквартирных домах бизнес-класса);
- местоположение (г. Химки, ЖК «Загородный квартал»);
- масштаб (максимально приближенных к объекту оценки из представленных на рынке).

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующих таблицах. В соответствии с пп. 22 пункта 3 ст. 149 НК РФ (ч. I) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Табл. 14. Описание Объекта оценки и объектов аналогов²¹

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 (ЖК "Загородный квартал")	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 5	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 1	Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Международный, Загородная ул., 5
Фото						
Функциональное использование	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Класс отделки	без отделки	улучшенная	без отделки	высококачественная	улучшенная	без отделки
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж расположения	2/7	4/7	4/7	3/7	2/7	7/7
Класс дома	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс	бизнес-класс
Кол-во комнат	3	3	3	3	2	3
Санузел	2 отдельных	1 совмещенный	2 отдельных	2 отдельных	1 отдельный	2 отдельных
Наличие балкона / лоджии	2 лоджии	1 лоджия	1 лоджия	2 лоджии	1 балкон ²²	1 терраса
Общая площадь, кв. м	102,20	88,0	115,6	102,8	91,0	116,8
Жилая площадь, кв. м	н/д	43,0	н/д	53,2	40,0	58,0
Площадь кухни, кв. м	н/д	23,0	н/д	15,1	12,0	н/д
Наличие мебели и техники	нет	есть (мебель и техника за дополнительную плату)	нет	есть (мебель и техника входит в стоимость)	есть (техника бытовая)	нет
Наличие Машино-мест	нет	нет	нет	да	нет	нет
Тип планировки	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная	Изолированная
Наличие видовых характеристик	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Источник информации	-	тел. +7 964 783-66-28	тел. +7 901 129-88-80	тел. +7 965 225-68-91	тел. +7 965 296-68-45	тел. 8938-666-31-91
Ссылка	-	https://khimki.cian.ru/sale/fl at/264653092/	https://khimki.cian.ru/sale/fl at/261293684/	https://khimki.cian.ru/sale/fl at/251017632/	https://khimki.cian.ru/sale/fl at/258486042/	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-

²¹ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

²² Перепланировка не является оформленной в законном порядке, принято к расчету наличие балкона как в первоначальном виде проекта.

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
						k_kvartira_140m_77et._225 3520178
Цена предложения, руб.	?	12 990 000	13 500 000	18 000 000	14 650 000	13 980 000
Цена, руб./кв. м	?	147 614	116 782	175 097	160 989	119 692

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении, планировках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы²³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе состояние объектов капитального строительства и иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности для объекта оценки не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Объекты-аналоги представлены на праве собственности, ограничения (обременения) – не выявлены. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родствен-

²³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г., с. 86-91

ные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов типичны. На рынке жилой недвижимости Московской области заключается значительное число сделок купли-продажи, поэтому условия продажи объектов-аналогов так же являются типичными. Корректировка не требуется.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. При оценке квартир под компонентами стоимости, не входящими в состав недвижимости, подразумевается, например, наличие мебели, вместе с которой продаются объекты-аналоги. Часть объектов аналогов предлагаются к продаже с мебелью и техникой.

Согласно данным информационного портала недвижимости Статриелт, значения коэффициентов для расчета корректировки на наличие мебели на 01.10.2021 г. составляют:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02

Рис. 7. Значения коэффициентов корректировки на наличие мебели²⁴

Оценщик использовал средние значения диапазона для объекта аналога 4 (техника входит в стоимость), и максимальное значение для объекта аналога 3 (мебель и техника входит в стоимость).

Также стоит отметить, что в стоимость Объекта аналога 3 входит стоимость Машино-места. Согласно официальному сайту ЖК «Загородный квартал», стоимость паркинга составляет 315 тысяч²⁵.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Скидка на торг в рамках настоящего Отчета принималась в соответствии с рыночными данными Агентства «Азбука жилья», согласно которым скидка при продаже квартир составляет 15,0%-20,0%. Следует отметить, что у данного жилого комплекса затруднена транспортная доступность до ближайшей станции метро, так как дорога однополосная и перегружена в «часы пик». Недалеко расположен аэропорт «Шереметьево» с соответствующим уровнем шума. Отсутствует развитая инфраструктура, до ближайшей школы и поликлиники 4 км. Подвалы домов периодически затапливаются в сезоны дождей, что приводит к отключению электроснабжения и невозможностью использования подземного паркинга. Исходя из вышеперечисленных факторов, скидка на торг была принята 20,0%.

Табл. 15. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Цена	руб./м ²	?	147 614	116 782	175 097	160 989	119 692
Совершенная сделка/предложение	тип	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	118 091	93 426	140 078	128 791	95 753
Состав передаваемых прав	вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	118 091	93 426	140 078	128 791	95 753
Дата сделки / предложения	дата	дек.21	дек.21	дек.21	дата	дек.21	дек.21
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%

²⁴ Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021>

²⁵ ЖК «Загородный квартал», <http://zagorodny-kvartal.ru/sales/3517/>

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Скорректированная цена	руб./м ²	-	118 091	93 426	140 078	128 791	95 753
Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости							
Наличие мебели и бытовой техники		нет	есть (мебель и техника за дополнительную плату)	нет	есть (мебель и техника входит в стоимость)	есть (техника бытовая)	нет
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,04	1,02	1,00
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	-3,8%	-2,0%	0,0%
Скорректированная цена			118 091	93 426	134 690	126 266	95 753
Наличие машино-мест		нет	нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка	руб.		0	0	315 000	0	
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	-1,8%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		118 091	93 426	132 333	126 266	95 753
Дополнительное корректировки	особые условия финансирования, условия сделки	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	118 091	93 426	132 333	126 266	95 753
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-20,0%	-20,0%	-25,6%	-22,0%	-20,0%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м ²	-	118 091	93 426	130 279	125 635	95 753

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены жилым комплексом (ЖК «Загородный квартал»), корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь квартиры.

Корректировка на различие в общей площади квартир проводилась согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"²⁶. Формула расчета поправки на общую площадь квартиры имеет следующий вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}, \text{ где:}$$

- S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, кв. м
- S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, кв. м.

²⁶ Источник: статья «на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2021 года», URL - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2573-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на вид и состояние отделки.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Рис. 8. Корректировки удельной рыночной стоимости на класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры²⁷

Объект оценки и объекты аналоги 2, 4 имеют класс качества отделки - без отделки (черновая: без межкомнатных перегородок, напольной стяжки и коммуникаций), в расчете использовано значение нижней границы интервала – 0,82.

Объекты аналоги 2, 4 имеют класса качества – улучшенный, присвоен коэффициент 1,07, аналог 3 – класс качества – высококачественная отделка, присвоен коэффициент 1,12. Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{00}/K_{0A}-1)$, где K_{00} и K_{0A} – коэффициенты оцениваемого объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на тип санузла.

Объект оценки и аналоги 1, 3, 5 имеют по два санузла. Объекта аналог 1 – совмещенный санузел, аналог 4 – 1 раздельный санузел. Корректировка принята согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"²⁸.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,06	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,85	0,92	0,88

Рис. 9. Корректировки удельной рыночной стоимости на тип и количество санузлов квартиры

В расчетах использованы средние значения. Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{00}/K_{0A}-1)$, где K_{00} и K_{0A} – коэффициенты оцениваемого объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на наличие террас, балконов, лоджий.

Объект оценки и аналог 3 имеют по 2 лоджии. Аналоги 1, 2, 4 имеют по одному балкону/лоджии. Аналог 5 имеет террасу. Корректировка принята согласно данным Сборнику корректировка, сегмент «Квартира», по состоянию на 01.01.2019 г. (стр. 27, табл. 38).

²⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2566-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

²⁸ на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2021 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2567-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

отсутствует	отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	террасы, зимние сады и т.п.
0,960	0,980	1	1,017	1,050

Рис. 10. Шкала значений корректировки «наличие балкона»

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{00}/K_{0A}-1)$, где K_{00} и K_{0A} – коэффициенты оцениваемого объекта оценки и аналога соответственно.

Корректировка на наличие видовых характеристик.

Объект аналог 5 имеет видовые характеристики, у объекта оценки и аналогов видовые характеристики отсутствуют. Корректировка принята согласно статистике рынка, разработанной НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"²⁹.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,97	0,94
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,13	1,06

Рис. 11. Корректировки удельной рыночной стоимости на вид из окон квартиры

Корректировка рассчитана по формуле: $K=(K_{00}/K_{0A}-1)$, где K_{00} и K_{0A} – коэффициенты оцениваемого объекта оценки и аналога соответственно. В расчете использовано среднее значение коэффициента.

Корректировка на этаж расположения.

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги расположены на различных этажах (Объект оцени и аналоги 1 - 4 на средних этажах, объект аналог 5 на последнем). Учитывая следующие характеристики Объектов: квартиры в домах бизнес-класса, этажность домов – не более 7 этажей, наличие технического этажа, оценщик считает не целесообразно проводить корректировку на этаж для объекта аналога 5, расположенного на последнем этаже.

Корректировка на тип дома.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном типе жилых домов (монолитный), корректировка не применялась.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Удельный показатель стоимости C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

²⁹на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.10.2021 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2576-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

$$N_i = \frac{1-a_n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-аналога;
- a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемых объектов по рыночному (сравнительному) подходу.

Табл. 16. Корректировка цен по II группе элементов сравнения и определение стоимости квартиры

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	-	118 091	93 426	130 279	125 635	95 753
Общая площадь	102,2	88,0	115,6	102,8	91,0	116,8
Коэффициент	1,000	0,984	1,014	1,001	0,987	1,015
Корректировка, %	x	-1,63%	1,36%	0,06%	-1,27%	1,48%
Корректировка, руб.	x	-1 927	1 275	84	-1 594	1 417
Класс отделки	без отделки	улучшенная	без отделки	высококачественная	улучшенная	без отделки
Коэффициент	0,82	1,07	0,82	1,12	1,07	0,82
Корректировка, %	x	-23,4%	0,0%	-26,8%	-23,4%	0,0%
Корректировка, руб.	x	-27 591	0	-34 896	-29 354	0
Наличие видовых характеристик	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,7%
Корректировка, руб.	x	0	0	0	0	-5 420
Наличие балкона / лоджии	2 лоджии	1 лоджия	1 лоджия	2 лоджии	1 балкон	1 терраса
Коэффициент	1,017	1,000	1,000	1,017	1,00	1,05
Корректировка, %	x	1,7%	1,7%	0,0%	1,7%	-3,1%
Корректировка, руб.	x	2 008	1 588	0	2 136	-3 009
Санузел	2 раздельных	1 совмещенный	2 раздельных	2 раздельных	1 раздельный	2 раздельных
Коэффициент	1,03	0,98	1,03	1,03	1,00	1,03
Корректировка, %	x	5,1%	0,0%	0,0%	3,0%	0,0%
Корректировка, руб.	x	6 025	0	0	3 769	0
Валовая коррекция %		-18,2%	3,1%	-26,7%	-19,9%	-7,3%
Скорректированная стоимость	-	96 605	96 289	95 467	100 592	88 740
Комментарии	<i>Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Коэффициент вариации объектов-аналогов (4,5%) меньше предельного значения 33%, что свидетельствует об однородности совокупности. Отличие скорректированных цен от максимального к минимальному составляет 13,4%.</i>					
Абсолютная валовая коррекция, %		32%	3%	27%	29%	10%
Комментарии	Абсолютная валовая коррекция у аналогов №№ 1, 3 и 4 превышает 20%, что объясняется большой корректировкой на класс отделки.					
1-ABS(суммарная корректировка)		68,2%	96,9%	73,1%	70,7%	89,7%
Вклад в стоимость	100,00%	17,1%	24,3%	18,3%	17,7%	22,5%
Вклад в стоимость	руб./м2	16 526	23 412	17 517	17 831	19 970
Удельная стоимость 1 кв. м квартиры	95 256					
Стоимость квартиры, руб. (НДС не облагается)	9 735 163					

6.2. 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).

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение. На основании положения п. 24а ФСО № 7 (затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений) затратный подход не применялся.

6.3. 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-Мерттона 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).

Доходный подход не применялся, т. к. оцениваемое жилое помещение предназначено для личного использования с целью проживания.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Стоимость Объекта оценки определена рыночным (сравнительным) подходом. Затратный и доходный подходы не применялись (обоснованный отказ). Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочного к итоговому результату оценки, не представляется возможным. В качестве итоговой величины справедливой стоимости принимается результат расчета по рыночному (сравнительному) подходу с учетом необходимого округления.

Таким образом:

Справедливая стоимость квартиры № 100, общей площадью 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100, по состоянию на 10 декабря 2021 г. составляет:

9 735 163 (Девять миллионов семьсот тридцать пять тысяч сто шестьдесят три) руб. РФ (НДС не облагается³⁰)

³⁰ В силу пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 6
к Договору № 716-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Коммерческая недвижимость»

г. Москва

«10» декабря 2021 г.

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», в лице Алифирова Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0097/20 от 25 ноября 2020 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку № 6 от «10» декабря 2021 года к договору от «09» декабря 2019 г. № 716-О/130/2019 (далее – «Договор»):

- 1.1. Оценку Объекта оценки по заданию на оценку осуществляет следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):
Овчинников Виктор Сергеевич, диплом о профессиональной переподготовке 14 008385 регистрационный № 0449 от 26 июня 2014 г., квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 020313-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», № 030500-2 от 08 октября 2021 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 020312-3 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка бизнеса». Страховой договор № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 года, выданного ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Лимит ответственности 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
- 1.2. Указанный в п. 1.1 Задания на оценку Оценщик является полнономочным членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж).)
- 1.3. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.
- 1.4. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку.
- 1.5. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:
 1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
 3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

Актив:

- 1.6. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):
1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.
 2. Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащей законодательству РФ.
 3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. № 297).
 4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 298).
 5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 299).
 6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «25» сентября 2014 г. № 611).
 7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит Оценщик, указанный в п. 1.1 Задания на оценку.

1	Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Квартира №100, общая площадь 102,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости
3	Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели определение 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 №106н «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 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
5	Дата оценки	10 декабря 2021 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; - Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по

АКТИЕ
3
Чтобы:

		<p>состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. - В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
8	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
9	Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p> <p>Окончание проведения оценки: 4 (четыре) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p>

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.6 Договора.

Актив
 Чтобы з

- 1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

Исполнитель:

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Коммерческая недвижимость»

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Представитель по доверенности

Генеральный директор

/ В.Ф. Алифировец /

/ С.О. Найчук /



Акџи

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора



А.В. Коста

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком 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.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области


Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтуниев К.С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

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

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности

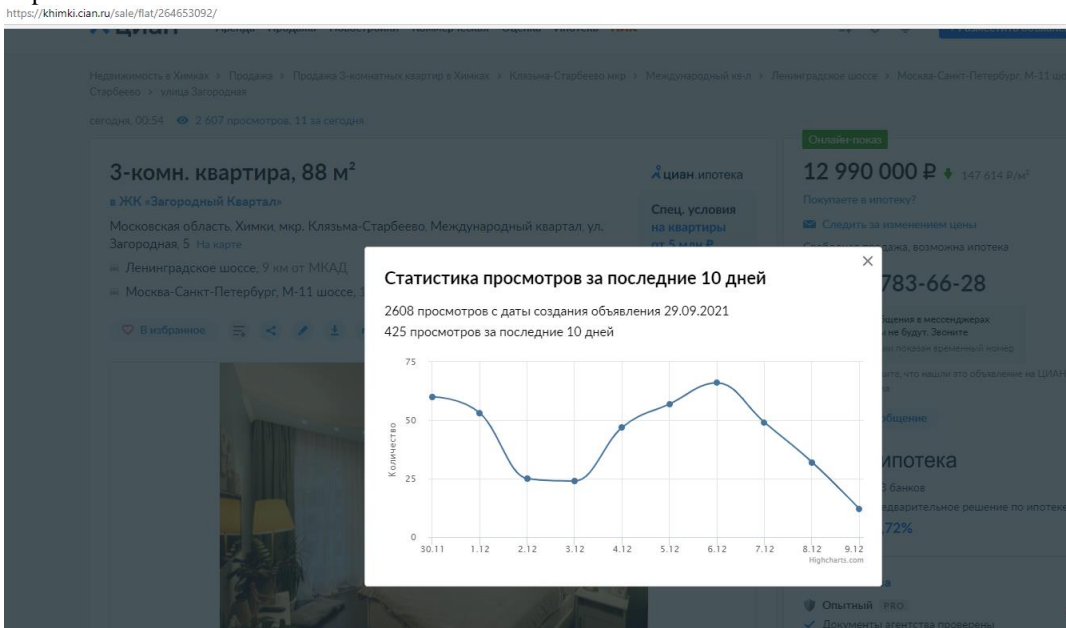


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже квартир

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/264653092/>



https://khimki.cian.ru/sale/flat/264653092/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-Старбеево > улица Загородная

сегодня, 00:54 2 607 просмотров, 11 за сегодня

3-комн. квартира, 88 м²

в ЖК «Загородный Квартал»

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 5 [На карте](#)

- Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 12 км от МКАД

[В избранное](#) [Планировка](#) [23 фото](#)

88 м² **23 м²** **4 из 7** **2015**
Общая Кухня Этаж Построено

циан.ипотека
Спец. условия на квартиры от 5 млн Р
Ипотека онлайн

Онлайн-показ
12 990 000 Р 147 614 Р/м²
Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 964 783-66-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ип
Ставки от 5,72%

Этажи Москва
 Опытный РКО
 Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Еще 4810 объектов

Евсигнеев Дмитрий Юрьевич
Нет отзывов

Активация
Чтобы акти
Премиум-квартал
Приближен Новы
покупка 3 допуст

https://khimki.cian.ru/sale/flat/264653092/

Фотографии (23) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) **3-комн. квартира, 88 м²**

Онлайн-показ
12 990 000 Р 147 614 Р/м²
Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 964 783-66-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ип
Ставки от 5,72%

Этажи Москва
 Опытный РКО
 Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Еще 4810 объектов

Евсигнеев Дмитрий Юрьевич
Нет отзывов

Активация
Премиум-квартал
Приближен Новы
только на 9 просто
31 декабря!
-7 (495) 023-78-20

Акция до 31.12.2021. Подробнее на [актв-part.ru](#). Квас
Застройщик: ООО «Искра-Паркс».

ЖК "Загородный Квартал" - полноценный БИЗНЕС КЛАСС в 15 минутах от МКАД. Прекрасная экология, ЖК вписан в зеленый массив на берегу канала им. Москвы.

4 этаж 7 этажного монолитного дома, лифт опускается на подземный паркинг. В пользовании 2 машиноместа. * есть места в продаже от застройщика. Выполнен качественный ремонт, квартира оснащена современной мебелью и встраиваемой техникой bosch. Остается по согласованию. Французские окна, высота потолков 3 метра.

Рациональная планировка евроформата. Три изолированные комнаты 12, 13, 18 метров и просторная кухня гостиная 23 метра кв. Место проведения семейного досуга и приема гостей. Гардеробная оборудована системами хранения, открытая лоджия.

Места общего использования благоустроены на соответствующем уровне. К услугам жильцов: действующий детский сад, различные кружки, кафе, фитнес, салон красоты, продуктовый рынок. Достойные соседи, благоприятная социальная среда.

Уникальное сочетание прекрасной экологии, минимальной транспортной удаленности и респектабельного окружения за адекватные деньги. ЗВОНИТЕ!!! Номер в базе: 6587933.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 964 783-66-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Смежно-изолированная
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Евроремонт

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/261293684/>

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/261293684/>

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Клязьма Старбеево > улица Загородная

7 дек, 18:13 1 591 просмотр, 5 за сегодня Премия

3-комн. квартира, 120 м²

в ЖК «Загородный Квартал»
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2 [На карте](#)
Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 12 км от МКАД

[В избранное](#) [Планировка](#) [21 фото](#)

120 м² Общая 4 из 7 Этаж 2017 Построен

циан.ипотека
Ваши реальные ипотечные ставки
[Узнать онлайн](#)

13 500 000 ₪ 112 500 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 901 129-88-80
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Галант
Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2011 года
Еще 156 объектов

Химки офис-менеджер
2,3 ★★★★★ 3 отзыва

РЕКЛАМА
Резиденция класса De Luxe
Готовые апартаменты на Арбата.
Действует ипотека от 5,6% при электронной сделке. Звоните!
+7 (495) 032-19-74

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/261293684/>

[Фотографии \(21\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

3-комн. квартира, 120 м²

Продается просторная 3-комнатная квартира без ремонта! г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная д. 2 на 4 этаже 7 этажного монолитного дома. Общая площадь 120 кв.м с балконами. Квартира с отличной планировкой с максимальной вариативностью зонирования. Потолки 3,2 метра. Панорамные окна. Два взрослых собственника. Свободная продажа. Во дворе детская площадка, рядом хороший муниципальный детский сад с бассейном. Прямо в доме есть продуктовый магазин, кафе. Поблизости спортивный комплекс Олимпиец с бассейном и сауной. Рядом автобусная остановка. Хорошая транспортная доступность: 15 минут на общественном транспорте до станции Химки, 20 минут до Ховрино и Речного вокзала, до ТРЦ МЕГА 15 минут на машине. Удобное транспортное сообщение по Ленинградскому и Международному шоссе, выезды на МКАД, улицу Свободы. Рядом (15 мин на машине) аэропорт Шереметьево. Вокруг лес, рядом река. Звоните, приезжайте!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 129-88-80

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



Общая информация

Онлайн-показ

13 500 000 ₪ 112 500 ₪/м²

Покупаете в ипотеку?

[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 901 129-88-80

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Галант

Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2011 года
Еще 156 объектов

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/251017632/>

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-Старбеево > метро Беломорская > улица Загородная

15 ноя, 10:34 4 887 просмотров, 7 за сегодня

3-комн. квартира, 102,8 м²

в ЖК «Загородный Квартал»

Московская область Химки мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2 [На карте](#)

- Беломорская · 30 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 12 км от МКАД

В избранное

Видео Планировка 26 фото

18 000 000 ₹ 175 097 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 965 225-68-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление [отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека

Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по и
Ставки от 5,72%

Сергей Пчельников

Опытный PRO

Документы агента проверены

2.9 ★★★★★ 27 отзывов

Опыт работы с 2018 года

Еще 38 объектов

102,8 м²
Общая

53,2 м²
Жилая

15,1 м²
Кухня

3 из 7
Этаж

2017
Построен

Просторная и уютная квартира в ЖК бизнес класса Загородный квартал! Шикарный дизайнерский ремонт с абсолютно новой кухней, мебелью и техникой премиум класса может достаться именно вам! Никто не жил и не живёт! Потолки 3.2 метра! Большая кухня и огромная гостиная под любую семью. Гардеробная у входа в квартиру и в спальне. Две лоджии с панорамным остеклением. Есть теплое машиноместо под домом 21 метр, доступ прямо из лифта. Ходят автобусы до ЖД станции Химки и метро Беломорская, 10 минут до аэропорта Шереметьево. Помощь в получении ипотеки. Звоните, приезжайте!

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/251017632/>

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 965 225-68-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Смежно-изолированная
Площадь комнат	13.7-11.8+27.7 м ²
Высота потолков	3,2 м
Санузел	2 раздельных
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу и двор

18 000 000 ₹ 175 097 ₹/м²

Покупаете в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека

+7 965 225-68-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление [отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека

Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по
Ставки от 5,72%

Сергей Пчельников

Опытный PRO

Документы агента проверены

2.9 ★★★★★ 27 отзывов

Опыт работы с 2018 года

Еще 38 объектов

Похжие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/258486042/>

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Химках > Клязьма-Старбеево мкр > Международный кв-л > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе Старбеево > метро Водники > улица Загородная

7 дек. 13:29 1 225 просмотров, 7 за сегодня

3-комн. квартира, 91 м²

в ЖК «Загородный Квартал»
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная 1 [На карте](#)

🚶 Водники · 18 мин. на транспорте 🚶 Долгопрудная · 4 мин. на транспорте
📍 Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 11 км от МКАД

📄 Планировка 📷 23 фото

91 м² Общая
40 м² Жилая
12 м² Кухня
2 из 7 Этаж
2014 Построен

Альтернатива подобрана. ЖК Загородный квартал. Квартира с качественным ремонтом(делали для себя). Перепланировка из трехки в двушку, объединили балкон с комнатой,кухня гостиная, гардеробная комната. Раздельный большой сан узел. Встроенная кухня. Собственник: 1 взрослый,в квартире остаётся -стиральная машина LG
Вытяжка bosh
В ванной установлен гидромассаж. Установлена система охраны Гольфстрим,но не оплачена на данный момент,все проведено
Проведён домофон

14 650 000 ₪ 160 989 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
📧 Следить за изменением цены
Альтернатива, возможна ипотека

+7 965 296-68-45

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И.и отъез после звонка
Специалист работает с 10:00 до 22:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79652966845

Циан.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 369910
PRO
Ещё 17 объектов

ЖК бизнес-класс AQUATOR
Дом на набережной. Квартиры от 27 млн руб. Сдача +7 (499) 283-03-32
Застройщик: ООО «Акватория». Пр. декларация на aquatoria.com наш.дом.рф

Семейная резиденция Prime 4
Квартиры с панорамным видом
ООО «И.И. Победитель Европа
Август 2021-2022. Условия от застройщика
+7 (493) 126-16-34
Прайм Парк. ООО «Специализированный застройщик «Прайм»
декларация на наш.дом.рф. Европейский конкурс девелоперов.

<https://khimki.cian.ru/sale/flat/258486042/>

Фотографии (23) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления **3-комн. квартира, 91 м²**

14 650 000 ₪ 160 989 ₪/м²
Покупаете в ипотеку?
📧 Следить за изменением цены
Альтернатива, возможна ипотека

+7 965 296-68-45

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отъез после звонка
Специалист работает с 10:00 до 22:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79652966845

Циан.ипотека
Один запрос в 8 банках
10 минут на предварительное решение по
Ставки от 5,72%

ID 369910
PRO
Ещё 17 объектов

ЖК бизнес-класс AQUATOR
Дом на набережной. Квартиры от 27 млн руб. Сдача +7 (499) 283-03-32
Застройщик: ООО «Акватория». Пр. декларация на наш.дом.рф

Семейная резиденция Prime 4
Квартиры с панорамным видом
ООО «И.И. Победитель Европа
Август 2021-2022. Условия от застройщика
+7 (493) 126-16-34
Прайм Парк. ООО «Специализированный застройщик «Прайм»
декларация на наш.дом.рф. Европейский конкурс девелоперов.

Вытяжка bosh
В ванной установлен гидромассаж. Установлена система охраны Гольфстрим,но не оплачена на данный момент,все проведено
Проведён домофон
Электромонтаж
Батареи встроенные в полусиливатель сотового сигнала стоит и вай Фай; Имеется 2 кондиционераPanasonic inverter Dual sensor, стиральная машина с сушкой,тёплые полы в гардеробной,микроволновка midea,плита индукционная bosh,духовка bosh
Во всей квартире под потолком проведена приточная вентиляция. В гостиной есть водной тёплый пол. Пожарная сигнализация с тревожной кнопкой. В гардеробной тёплые полы электрические
Ролеты в спальне,система контроля протечки воды Нептун.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 965 296-68-45

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	22-18 м ²
Санузел	1 раздельный
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	Во двор

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_140m_77et_2253520178

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_140m_77et_2253520178

4-к. квартира, 140 м², 7/7 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 24 ноября в 16:33

13 980 000 Р ▾

В ипотеку от 116 462 Р
[Рассчитать условия](#)

8 938 666-31-91

Алла Олеговна
Частное лицо
На Авито с января 2020

№ 2253520178, ☎ 2818 (+66)



О квартире

Этаж: 7 из 7
Высота потолков: 3.2 м
Количество комнат: 4
Санузел: несколько
Тип комнат: изолированные
Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 140 м²
Вид из окон: на улицу, во двор

Расположение

Московская область, Химки, микрорайон Клязьма-Старбеово,
квартал Международный, Загородная ул., 5

[Показать карту](#) ▾

Ак

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_140m_77et_2253520178

Уникальное предложение для комфортной жизни и выгодная инвестиция!
Видовая квартира в пентхаусе в ЖК бизнес класса "Загородный квартал".
117кв.м+терраса 23кв.м. Свободная планировка. Великолепные виды на лес!
Высокое качество строительства и презентабельная входная группа! В квартире
предусмотрен дымоход для установки камина.
Проект квартала разрабатывался ведущими мировыми архитекторами
калифорнийской компании Calthorpe Associates. Благоустроенная территория с
детскими и спортивными площадками. Видеонаблюдение и подземный паркинг.
БОНУС! Два машиноместа по цене одного (600т.р), можно спуститься на лифте от
квартиры.
На территории ЖК расположены супермаркет, пиццерия, салон красоты. Рядом д/с
Бибигон и спорткомплекс Олимпиец с бассейном.
Всего 8 км от МКАД, удобный заезд с трех шоссе: Ленинградского, Дмитровского и
Международного.
Один владелец. Свободная продажа. Полная стоимость в ДКП.
УСЛУГИ РИЭЛТОРОВ НЕ ИНТЕРЕСУЮТ!!!

13 980 000 Р ▾

В ипотеку от 116 462 Р
[Рассчитать условия](#)

8 938 666-31-91

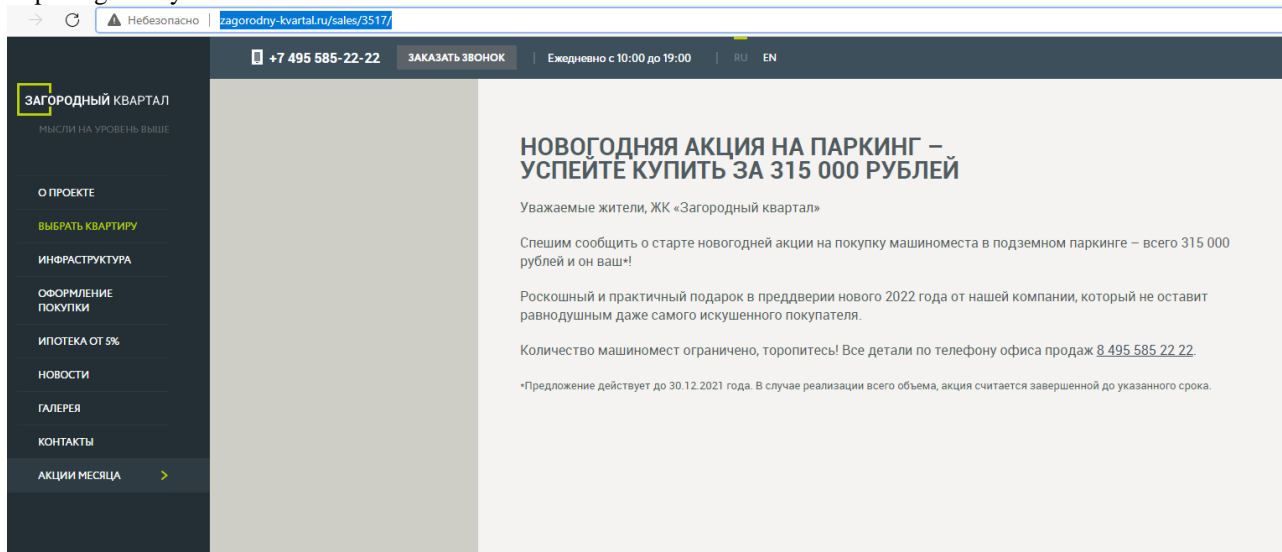
Алла Олеговна
Частное лицо
На Авито с января 2020

№ 2253520178, ☎ 2818 (+66)

О доме

Тип дома: монолитный
Двор: детская площадка, спортивная
Год постройки: 2014
площадка
Парковка: подземная

http://zagorodny-kvartal.ru/sales/3517/



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://zagorodny-kvartal.ru/sales/3517/>. The page header includes a phone number +7 495 585-22-22, a 'ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК' button, and operating hours 'Ежедневно с 10:00 до 19:00'. The left sidebar contains navigation links: 'ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ', 'О ПРОЕКТЕ', 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ', 'ИНФРАСТРУКТУРА', 'ОФОРМЛЕНИЕ ПОКУПКИ', 'ИПОТЕКА ОТ 5%', 'НОВОСТИ', 'ГАЛЕРЕЯ', 'КОНТАКТЫ', and 'АКЦИИ МЕСЯЦА'. The main content area features a promotional banner for a New Year parking promotion.

НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ НА ПАРКИНГ – УСПЕЙТЕ КУПИТЬ ЗА 315 000 РУБЛЕЙ

Уважаемые жители, ЖК «Загородный квартал»

Спешим сообщить о старте новогодней акции на покупку машиноместа в подземном паркинге – всего 315 000 рублей и он ваш!

Роскошный и практичный подарок в преддверии нового 2022 года от нашей компании, который не оставит равнодушным даже самого искушенного покупателя.

Количество машиномест ограничено, торопитесь! Все детали по телефону офиса продаж [8 495 585 22 22](tel:84955852222).

*Предложение действует до 30.12.2021 года. В случае реализации всего объема, акция считается завершенной до указанного срока.

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН							
полное наименование органа регистрации прав							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 07.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 07.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:							
Помещение							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____						
Всего разделов: ____							
Всего листов выписки: ____							
07.12.2021 № 99/2021/436382669							
Кадастровый номер:	50:10:0020407:1510						
Номер кадастрового квартала:	50:10:0020407						
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2017						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют						
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица Загородная, дом 2, кв.100						
Площадь:	102.2						
Назначение:	Жилое помещение						
Наименование:	Жилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2						
Вид жилого помещения:	Квартира						
Кадастровая стоимость, руб.:	7788015.07						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

Активация Windows

Помещение							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____						
Всего разделов: ____							
Всего листов выписки: ____							
07.12.2021 № 99/2021/436382669							
Кадастровый номер:	50:10:0020407:1510						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0020407:1363						
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 инженерере:	Кононов Денис Васильевич №77-14-235, ООО "АрДиАй Гео"						
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						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
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: _____
07.12.2021 № 99/2021/436382669		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:10:0020407:1510	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Антонова Мария Васильевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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: _____
07.12.2021 № 99/2021/436382669	
Кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:10:0020407:1510-50/001/2019-3 от 27.03.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.03.2019
номер государственной регистрации:	50:10:0020407:1510-50/001/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.03.2019 по 19.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004, зарегистрированы ФСФР за номером 0252-74113866
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. Правоприращения 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

Активация Windows

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

ЗДАНИЕ

(вид объекта капитального строительства)

Многоквартирный жилой дом

Адрес (местоположение) объекта капитального строительства

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Химки
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Условные обозначения (литера)	А, А1	
Иное описание местоположения	Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино, д. 17.18	

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	

Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Кононов Денис Васильевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-14-235

Контактный телефон 8 (495)983-15-20

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
Московская область, Красногорский район, 26 км. Автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строен. 3, Dkononov@rdigeo.ru

Техническое описание составлено по состоянию на

Подпись кадастрового инженера

Дата «21» сентября 2016г.

СОГЛАСОВАНО:		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «АрДиАйГео»	
ООО «Шереметьево-4»		Генеральный директор	Подпись, печать
Генеральный директор	Подпись, печать	Стяжкин В.Г.	
Пасечник А.Н.			

Активал
Чтобы акт

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта: индивидуальный

Литера А (многоквартирный жилой дом кор.17) Год постройки 2016 Число этажей 4-5

Литера А (многоквартирный жилой дом кор.18) Год постройки 2016 Число этажей 5-7

Литера А1 (подземная стоянка) Год постройки 2016 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Строительный объем – 108960,8 куб.м., в том числе: подземная стоянка – 31327,1 куб.м.

многоквартирный жилой дом кор.17 – 39709,2 куб.м.

многоквартирный жилой дом кор.18 – 37924,5 куб.м.

Площадь застройки – 5689,8 кв.м.

Площадь лоджий, балконов, террас – 2274,5

Общая площадь всех частей здания (с лоджиями, балконами, террасами, помещениями общего пользования) – 28550,5 кв.м

Общая площадь здания (без учёта лоджий, балконов, веранд и т.п.) 26276,0 кв.м в том числе:

подземная стоянка – 8054,5 кв.м.

многоквартирный жилой дом кор.17 – 9210,9 кв.м.

многоквартирный жилой дом кор.18 – 9010,6 кв.м.

Число лестниц:

многоквартирный жилой дом кор.17 – 6шт

многоквартирный жилой дом кор.18 – 4шт

Распределение площади квартир по числу комнат с учётом площади лоджий, балконов веранд террас с понижающим коэффициентом (кв. м)

Литера	Состав квартир жилого дома	Количество	общая площадь жилых помещений без учёта лоджий, (балконов, веранд, террас)	в том числе		Общая площадь жилых помещений с учётом лоджий, балконов, веранд и террас (понижающим коэффициентом)
				Жилая площадь	Вспомогательная	
А,17кор	1-комн	44	2382,4	1006,5	1375,9	2511,0
	2-комн	12	819,8	470,6	349,2	889,1
	3-комн	30	2819,1	1729,0	1090,1	3003,1
	4-комн	7	863,0	570,4	292,6	899,2
Всего по жилому дому кор.17:		93	6884,3	3776,5	3107,8	7302,4
А,18кор	1-комн	46	2738,7	920,4	1818,3	2870,3
	2-комн	7	553,7	336,9	216,8	580,0
	3-комн	32	3195,0	1668,7	1526,3	3342,0
	4-комн	4	542,6	369,5	173,1	663,8
Всего по жилому дому кор.18:		89	7030,0	3295,5	3734,5	7456,1
Всего:		182	13914,3	7072,0	6842,3	14758,5

		Лифты пассажирские, система электроснабжения, система электроосвещения, система телефонизации, радио и телевизионного вещания, система контроля доступа, система видеонаблюдения, системы охранной и пожарной сигнализации, автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерных систем, автоматизированная система контроля и учета электроэнергии.
	Литера Д (подземная стоянка)	Физический износ здания - 0 % Число этажей 1 подземный
1	Фундамент	монолитный железобетонный
2	Стены	ж/б каркас, монолитные железобетонные, пеноблоки
3	Перекрытие	монолитная железобетонная плита
4	Крыша	многослойная из рулонных материалов, частично эксплуатируемая
5	Полы	Монолитные, железобетонные
6	Проемы	Оконные из ПВХ, дверные - металлические
7	Отделочные работы (МОП)	штукатурено, окраска, полы-цементно-песчаная стяжка, керамогранит
8	Прочие работы	съезд бетонный
9	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Центральное отопление, центральное холодное водоснабжение (водопровод), горячее водоснабжение, центральное водоотведение (канализация), система теплоснабжения (тепловые завесы, воздушное отопление), приточно-вытяжная вентиляция, приточная и вытяжные системы дымоудаления в лифтовых шахтах, система подпора воздуха, система спринклерного пожаротушения. Лифты пассажирские, система электроснабжения, система электроосвещения, система телефонизации, радио и телевизионного вещания, система контроля доступа, система видеонаблюдения, системы охранной и пожарной сигнализации, автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерных систем, автоматизированная система контроля и учета электроэнергии.

III. Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м.)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод (центральный)	26247,4
канализация (центральная)	26247,4
отопление от ТЭЦ на газе	26247,4
горячее водоснабжение	26247,4
электричество	26247,4
вентиляция	26247,4
сигнализация пожарная	26247,4
лифты пассажирские	26247,4

Распределение площади квартир жилого здания с учётом архитектурно-планировочных особенностей (кв. м.)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая: жилых помещений (без учёта лоджий, балконов, веранд)	из неё жилая
А, 17 кор	93	186	6884.3	3776.5
А, 18 кор	89	172	7030.0	3295.5
Всего:	182	358	13914.3	7072.0

Распределение площади нежилых помещений (офисные, торговые и др.)

Литера	Наименование помещения	Площадь		
		общая	основная	вспомогательная
А, 17 кор	Нежилое помещение №1	130.0	130.0	-
	Нежилое помещение №2	139.6	139.6	-
	Нежилое помещение №3	63.5	63,5	-
А, 18 кор	Нежилое помещение №4	56,6	56,6	-
	Нежилое помещение №5	79,0	79,0	-
	Нежилое помещение №6	52,2	52,2	-
Всего:		520.9	520.9	-

Места общего пользования (кв.м.)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
А, 17 корпус	1993.5		
А, 18 корпус	1792.8		
Всего:	3786,3		

II. Техническое описание здания или его пристроек

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера А (корпус 17)	Физический износ здания - 0 % Число этажей 4-5
1	Фундамент	
2	Стены	ж/б каркас, пеноблоки
3	Перекрытие	монолитная железобетонная плита
4	Крыша	многослойная из рулонных материалов, частично эксплуатируемая
5	Полы	Монолитные, железобетонные
6	Проемы	оконные - из ПВХ профиля, дверные - входная металлическая
7	Отделочные работы (МОП)	штукатурено, окраска, полы-цементно-песчаная стяжка ,керамогранит
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Центральное отопление, центральное холодное водоснабжение (водопровод), горячее водоснабжение, центральное водоотведение (канализация), ливневая канализация, мусорокамеры, приточная и вытяжные системы дымоудаления в лифтовых шахтах, система спринклерного пожаротушения в мусорокамере. Лифты пассажирские, система электроснабжения, система электроосвещения, система телефонизации, радио и телевизионного вещания, система контроля доступа, система видеонаблюдения, системы охранной и пожарной сигнализации, автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерных систем, автоматизированная система контроля и учета электроэнергии.
9	Прочие работы	крыльца, отмостка
	Литера А (корпус 18)	Физический износ здания - 0 % Число этажей 5-7
1	Фундамент	
2	Стены	ж/б каркас, пеноблоки
3	Перекрытие	монолитная железобетонная плита
4	Крыша	многослойная из рулонных материалов ,частично эксплуатируемая
5	Полы	Монолитные, железобетонные
6	Проемы	оконные - из ПВХ профиля, дверные - входная металлическая
7	Отделочные работы (МОП)	штукатурено, окраска, полы-цементно-песчаная стяжка ,керамогранит
8	Прочие работы	крыльца, отмостка
9	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Центральное отопление, центральное холодное водоснабжение (водопровод), горячее водоснабжение, центральное водоотведение (канализация), ливневая канализация, мусорокамеры, приточная и вытяжные системы дымоудаления в лифтовых шахтах, система спринклерного пожаротушения в мусорокамере.

Актив
Чтобы а

	2	100	1	Коридор	2.56*4.92+2.12*1.92-0.12*0.68	16,6		16,6		3,10			16,6
			2	Санузел	2.77*1.80-1.17*0.65	4,2		4,2		3,10			4,2
			3	Кухня	5.14*3.30-0.35*0.51+1.70*2.87-0.1*0.1-0.12*1.50	21,5		21,5		3,10			21,5
			4	Жилая комната	5.14*3.70-0.30*0.20	19,0	19,0			3,10			19,0
			5	Лоджия	3.84*1.34				5,2	3,10		коэфф=0,5	2,6
			6	Санузел	2.77*2.48-0.80*1.43	5,7		5,7		3,10			5,7
			7	Гардеробная	2.45*2.11-0.25*0.35	5,1		5,1		3,10			5,1
			8	Жилая комната	3.39*3.72+1.48*4.38-0.20*0.20	19,1	19,1			3,10			19,1
			9	Жилая комната	3.39*3.25	11,0	11,0			3,10			11,0
			10	Лоджия	1.21*2.22				2,7	3,10		коэфф=0,5	1,4
Итого по квартире 100						102,2	49,1	53,1	7,9				106,2