



ОТЧЕТ №DK/100-088/O-19/1

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 и 4, ул. Шереметьевская, д. 2.

ЗАКАЗЧИК:

АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

17.01.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

20.01.2020 г.

г. Москва, 2020

20.01.2020 г.

АО «Сбербанк Управление Активами»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Коммерческая недви-
жимость», в лице Алифировца Валерия Федо-
ровича, действующего на основании доверен-
ности №Дов-0010/19 от 18.01.2019 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № ДК/100-088/О-19 от 05.12.2019 года, оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 и 4, ул. Шереметьевская, д. 2.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенной в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (в действующей редакции).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объекта оценки, составляет:

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 и 4, ул. Шереметьевская, д. 2 по состоянию на дату оценки – 17.01.2020 г., составила:

59 071 700 (Пятьдесят девять миллионов семьдесят одна тысяча семьсот) руб.

Итоговые результаты оценки по каждой позиции недвижимого имущества в составе Объекта оценки представлены в таблице далее.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м ¹	Площадь, кв. м ²	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	74,00	81,7	1	2	4 830 900
2	Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	90,00	91,7	2	2	5 695 500
3	Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	84,00	87,2	4	2	5 447 400
4	Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	49,10	60,9	1	1	3 884 200
5	Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	82,20	83,9	2	2	5 264 700
6	Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	101,00	105	4	3	6 346 200
7	Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	102,20	106,2	2	3	6 410 200
8	Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	88,00	95,9	5	3	5 859 500
9	Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	94,70	107,8	1	3	6 098 200
10	Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	88,10	88,9	3	2	5 541 100
11	Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	57,50	57,5	1	1	3 693 800
	ИТОГО		910,8	966,7			59 071 700

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

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

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



_____/Данилов П.В./

¹ Общая площадь объекта (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

² Площадь объекта – общая площадь с учетом летних помещений

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	8
3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	14
7.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	14
7.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	17
7.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	18
8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
8.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	19
8.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
9.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2019 ГОДА	26
9.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2019 ГОДА Г.....	26
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
9.5. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НОВОСТРОЕК) ГОРОДА МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ ПО ИТОГАМ 2019 Г.....	31
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	38
11.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ	38
11.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	40
12. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
12.1. ПРИНЦИПЫ И ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ	42



12.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ	43
12.3. ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	43
12.4. МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК.....	44
12.5. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	45
12.6. СТРУКТУРА РАСЧЕТА	45
12.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА КОРРЕКТИРОВОК.....	46
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
15. БИБЛИОГРАФИЯ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	125
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	133

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Квартира №19, общая площадь 74,0 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.2. Квартира №23, общая площадь 90,0 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.3. Квартира №31, общая площадь 84,0 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.4. Квартира №104, общая площадь 49,1 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.5. Квартира №105, общая площадь 82,2 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.6. Квартира №60, общая площадь 101,0 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.7. 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. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.8. Квартира №139, общая площадь 88,0 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 кв. 139. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.9. Квартира №140, общая площадь 94,7 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.10. Квартира №164, общая площадь 88,1 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.11. Квартира №4, общая площадь 57,5 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176, расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4. Выписка из ЕГРН от 16.02.2018 г.
---------------	---

Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) объекта	Оценка производится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости (база оценки)	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	17.01.2020 г.
Срок проведения оценки	10 (Десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и предоставления всех необходимых документов
Необходимость приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки	Нет
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями; • Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенной в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ; • Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (в действующей редакции).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях. 2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в по-

	<p>рядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное³.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации⁴.</p> <p>3. Прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете.</p>
<p>Перечень документов по Объекту оценки, предоставленных Заказчиком</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г. в количестве 10 штук; 2. Выписка из ЕГРН от 16.02.2018 г.; 3. Технический паспорт здания – жилой комплекс - 1-я очередь (1-я «А» подфаза) жилые дома 15,16 от 24.01.2017; 4. Техническое описание здания – многоквартирный жилой дом от 22.09.2016; 5. Экспликации и планы квартир.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Оценка производится с учетом положений:

- МСО 300. Оценки для финансовой отчетности;
- МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»;
- МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности

³ Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

⁴ Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

13. Оценщик не производит измерения физических параметров, строительную экспертизу и экологическую экспертизу оцениваемого объекта, а также юридическую экспертизу предоставленных заказчиком документов.

14. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. 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»;

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

3. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

4. Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. Фотографии Объекта оценки опубликованы Подрядчиком и размещены на сайте (<http://zagorodny-kvartal.ru/>). Оценщик не несет ответственности за неточность данной информации.

5. При определении справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

6. Согласно выпискам из ЕГРН, по состоянию на дату оценки на квартиры, входящие в состав Объекта оценки, зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

7. Техническую экспертизу состояния конструктивных элементов недвижимого имущества Оценщик не проводил. Все выводы о состоянии сделаны на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Место нахождения	121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3/1, этаж 20
ОГРН	1027739007570 от 22.07.2002 г.
ИНН/КПП	7710183778 / 773001001

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №1685 бланк 7814 №00001200 от 12.07.2014 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в СРО	Член Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ». Реестровый номер №1185. Свидетельство о членстве №0915, дата выдачи 28.09.2014 г.

Показатель	Характеристика
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №006729-1 от 26.03.2018 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0991R/776/70040/19 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей срок действия с 21 августа 2019 года по 20 августа 2020 года включительно.
Стаж	с 2008 года
Телефон	(495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru
Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Место нахождения	105062, г. Москва, Фурманский пер., д. 9/12
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис компании: №0991R/776/70039/19-1 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2019 года по 20 августа 2020 года включительно.
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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.

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. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с IFRS 13, справедливая стоимость — это 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.

Допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива, таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Исходные данные для оценки

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

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

- исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе;
- наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

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.

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. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

7.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Показатель	Значение
Номер отчета	DK/100-088/О-19/1
Дата выпуска отчета	20.01.2020 г.
Дата оценки	17.01.2020 г.
Основание для проведения оценки	Договор №DK/100-088/О-19 от 05.12.2019
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (пределы применения полученного результата)	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

7.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткое описание объектов, входящих в состав Объекта оценки приведено в таблице ниже.



№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Существующее ограничения (обременения) права	Общая площадь, кв. м ⁵	Общая площадь (с учетом летних помещений), кв. м	Этаж	Кол-во комнат	Состояние
1	Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	74,00	81,7	1	2	Без отделки
2	Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	90,00	91,7	2	2	Без отделки
3	Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	84,00	87,2	4	2	Без отделки
4	Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	49,10	60,9	1	1	Без отделки
5	Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	82,20	83,9	2	2	Без отделки
6	Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	101,00	105	4	3	Без отделки
7	Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	102,20	106,2	2	3	Без отделки
8	Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	88,00	95,9	5	3	Без отделки
9	Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	94,70	107,8	1	3	Без отделки

⁵ Общая площадь объекта (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Существующее ограничения (обременения) права	Общая площадь, кв. м ⁵	Общая площадь (с учетом летних помещений), кв. м	Этаж	Кол-во комнат	Состояние
10	Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г.	Доверительное управление	88,10	88,9	3	2	Без отделки
11	Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	Выписка из ЕГРН от 16.02.2018 г.	Доверительное управление	57,50	57,5	1	1	Без отделки
	ИТОГО				910,8	966,7			

7.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке представлены в таблице ниже.

Таблица №3

Объект оценки	Стоимость, полученная при применении сравнительного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	4 830 900	Не применялся	Не применялся	4 830 900
Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	5 695 500	Не применялся	Не применялся	5 695 500
Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	5 447 400	Не применялся	Не применялся	5 447 400
Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	3 884 200	Не применялся	Не применялся	3 884 200
Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	5 264 700	Не применялся	Не применялся	5 264 700
Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	6 346 200	Не применялся	Не применялся	6 346 200
Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	6 410 200	Не применялся	Не применялся	6 410 200
Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	5 859 500	Не применялся	Не применялся	5 859 500
Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	6 098 200	Не применялся	Не применялся	6 098 200
Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	5 541 100	Не применялся	Не применялся	5 541 100
Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	3 693 800	Не применялся	Не применялся	3 693 800
Вес, %	100%	-	-	59 071 700

7.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по состоянию на 17.01.2020 г. составляет:

59 071 700 (Пятьдесят девять миллионов семьдесят одна тысяча семьсот) руб.

Итоговые результаты оценки по каждой позиции недвижимого имущества в составе Объекта оценки представлены в таблице далее.

Таблица №4

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м ⁶	Площадь, кв. м ⁷	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	74,00	81,7	1	2	4 830 900

⁶ Общая площадь объекта (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

⁷ Площадь объекта – общая площадь с учетом летних помещений

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м ⁶	Площадь, кв. м ⁷	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
2	Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	90,00	91,7	2	2	5 695 500
3	Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	84,00	87,2	4	2	5 447 400
4	Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	49,10	60,9	1	1	3 884 200
5	Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	82,20	83,9	2	2	5 264 700
6	Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	101,00	105	4	3	6 346 200
7	Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	102,20	106,2	2	3	6 410 200
8	Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	88,00	95,9	5	3	5 859 500
9	Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	94,70	107,8	1	3	6 098 200
10	Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	88,10	88,9	3	2	5 541 100
11	Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	57,50	57,5	1	1	3 693 800
	ИТОГО		910,8	966,7			59 071 700

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты проведенной оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Задании на оценку

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН от 27.03.2019 г. в количестве 10 штук;
- Выписка из ЕГРН от 16.02.2018 г.;
- Технический паспорт здания – жилой комплекс - 1-я очередь (1-я «А» подфаза) жилые дома 15,16 от 24.01.2017;
- Техническое описание здания – многоквартирный жилой дом от 22.09.2016;
- Экспликации и планы квартир.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

8.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору № DK/100-088/О-19 от 05.12.2019 года в настоящем Отчете была проведена оценка справедливой стоимости права общей долевой собственности на недвижимое имущество (квартиры).

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, описания его местоположения, а также документов, предоставленных Заказчиком. Для юридического описания объекта недвижимости использовались копии существующих документов и данные предоставленные Заказчиком.

8.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

Право общей долевой собственности на квартиры, входящие в состав Объекта оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев — Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами". Место нахождения: 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3/1, этаж 20. ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г. ИНН 7710183778.

Согласно выпискам из ЕГРН, по состоянию на дату оценки на квартиры, входящие в состав Объекта оценки, зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

8.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости — квартиры, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 и 4, ул. Шереметьевская, д. 2, а именно в малоэтажных жилых домах ЖК «Загородный квартал».

ЖК «Загородный Квартал» — новый малоэтажный комплекс в Химках, в 8 км от Москвы. Квартал расположен рядом с лесом и набережной канала им. Москвы. Масштабная застройка занимает площадь 111 га и отличается европейской концепцией «нового урбанизма», то есть продуманными планировочными решениями, качественной архитектурой, обширными пешеходными зонами, развитой инфраструктурой.

Проект включает жилые дома высотой 4-7 этажей и таунхаусы, причем есть возможность подобрать на первом этаже квартиру с собственным садом и пентхаус на крыше с террасой. Застройщиком выступает компания «RDI».

В зданиях первой очереди ЖК «Загородный квартал» реализуются квартиры с одной — тремя комнатами, а также студии; общая площадь — 48,2–129 кв. м. Высота потолка — 2,85 м. В квартирах с большой площадью и свободной планировкой есть балконы и лоджии, увеличено число санузлов. Жилые секции сдаются без отделки, санузлы изолируются пенобетонными перегородками на высоту 200 мм, полы в них гидроизолируются. Все инженерные системы — без внутриквартирной разводки, кроме отопления — регулируемые радиаторы Kermi. При желании за доплату можно заказать ремонт.

2-3-этажные таунхаусы снабжены двойным светом и эксплуатируемой кровлей, частично или полностью открытой. Фасады и двери выходят только во внутриквартальные улицы, дома размещены в наиболее тихих зонах комплекса. Все квартиры с балконами и увеличенным количеством санузлов. Жилые помещения на верхних этажах оборудуются каминами. Во всех домах имеются подземные паркинги, рядом располагаются прогулочная зона, игровые детские городки.

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-35-8519-2017 от 06.07.2017 года.

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-35-7242-2017 от 17.01.2017 года.

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, введен в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-35-7284-2017 от 24.01.2017 года.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 8.1 и данных Заказчика.

Позэтажные планы квартир и экспликации используемые Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.



Таблица №5

Параметры / № квартиры	19	23	31	104	105	60	100	139	140	164	4
Строительный корпус	15	15	15	16	16	17	18	18	18	18	1-2
Адрес ⁸	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 2	ул. Шереметьевская, д. 2				
Этаж расположения квартиры	1	2	4	1	2	4	2	5	1	3	1
Количество комнат	2	2	2	1	2	3	3	3	3	2	1
Площадь с учетом летних помещений, кв. м	81,70	91,70	87,20	60,90	83,90	105,00	106,20	95,90	107,80	88,90	н/д
Общая площадь, кв. м ⁹	74,00	90,00	84,00	49,10	82,20	101,00	102,20	88,00	94,70	88,10	57,50
Жилая площадь, кв. м	33,60	60,00	54,60	25,70	58,10	60,20	49,10	42,90	50,10	58,60	-
Площадь кухни, кв. м	14,00	10,00	10,00	5,00	12,50	17,80	21,50	15,20	-	11,40	-
Наличие балкона, лоджии, террасы	терраса	балкон	лоджия	терраса	балкон	две лоджии	две лоджии	две лоджии	две террасы	балкон	н/д
Количество и тип санузлов	две ванные	две ванные	две ванные	одна ванная	одна ванная	две ванные	два санузла	две ванные	две ванные	две ванные	н/д
Высота потолков, м	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Состояние квартиры	без отделки ¹⁰	без отделки									

⁸ Московская область, г. Химки, квартал Международный

⁹ Общая площадь объекта (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

¹⁰ Окна – стеклопакеты; входная дверь – металлическая; отопительные приборы – металлические радиаторы; межкомнатные двери – не установлены; материал сантехнического оборудования – не установлено

Таблица №6

Параметр	Характеристика		
Адрес	ул. Загородная, д. 4	ул. Загородная, д. 2	ул. Шереметьевская, д. 2
Год ввода дома в эксплуатацию	06.07.2017	06.07.2017	17.01.2017
Год постройки дома	2017	2016	2017
Износ и устаревания	5,00% ¹¹		
Наличие/ отсутствие признаков аварийности на фасадах здания	отсутствуют		
Тип здания	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторная подстанция		
Серия дома	Индивидуальный проект		
Количество подъездов	2		2
Материал стен	Многослойные железобетонные с утеплением минеральной плитой и облицованные искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой		
Характеристика перекрытий	Монолитные		
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован керамогранитом / состояние хорошее		
Этажность дома	5-7	5-7	5
Количество квартир в доме	87	182	116
Общая площадь, кв. м	9 759,6	14 758,5	17 484,4
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Домофон, лифт, консьерж, противопожарная безопасность, видеонаблюдение		
Благоустройства двора	Двор благоустроен: подъездные пути, тротуары, детская игровая площадка, организована наземная и подземная парковка, огороженная территория		
Внутреннее инженерное оборудование:	Электроснабжение, теплоснабжение, системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведение - центральное, имеется система пожаротушения, вентиляция приточно-вытяжная		

Краткая характеристика города, в котором расположен объект оценки¹²

Химки — город областного подчинения в Московской области России.

Один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 250 688 чел. (на 2018 г.).

Город Химки образует городской округ Химки, расположен на берегу канала имени Москвы. Город непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает эксклавные московские районы Куркино и Молжаниновский.

В городском округе имеется девять внутригородских территорий:

- микрорайон Сходня: кварталы Красный Бор, Манометр, Морщирино, Саврасово, Усково и Удачное.

¹¹ Ориентировочная оценка физического состояния проводилась с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404. В п. 12 указанной Методике приведена укрупненная шкала физического износа зданий.

Табл. Укрупненная шкала физического износа зданий

Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния
0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

¹² ru.wikipedia.org/wiki/ Химки

- микрорайон Подрезково: кварталы Кирилловка, Первомайский, Филино, Форелевое хозяйство и Черкизово;
- микрорайон Клязьма-Старбеево: кварталы Вашутино, Ивакино, Клязьма, Международный, Сви-стуха, Старбеево, Терехово, Трахонеево и Яковлево;
- микрорайон Фирсановка;
- микрорайон Новогорск;
- микрорайон Планерная;
- микрорайон Левобережный;
- внутригородская территория Транспортная зона "Шереметьево".

В городе работают следующие крупные промышленные предприятия:

- НПО "Энергомаш" — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности, в том числе РД-180, поставляемых в США для первой ступени РН Атлас-5.
- МКБ "Факел" — разработка зенитных ракетных систем.
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследова-тельского и оборонного назначения.
- Центр высоких технологий ХИМРАР.
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инстру-мента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.

В городе действуют несколько крупных торговых центров. На данный момент в Химках насчиты-вается около 70 различных гипер- и супермаркетов.

На территории округа функционирует более 30 гостиниц, пансионатов, санаториев и баз отдыха, среди которых Шеротель, Midland Sheremetyevo, MS Apartments Khimki, Park Inn by Radisson Sheremetyevo Airport Moscow, Шереметьево-Плаза и другие.

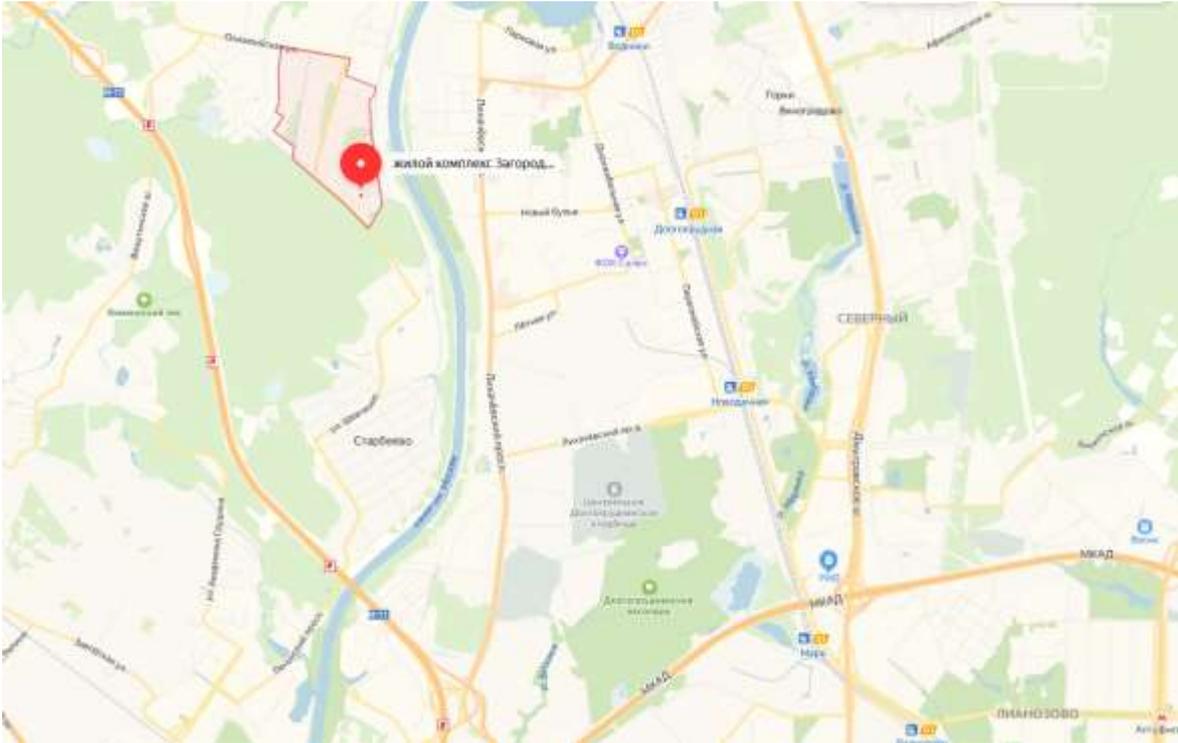
Развитию торгово-развлекательной инфраструктуры способствуют многочисленные новостройки, они же обеспечивают и стабильный прирост населения – каждый год в Химках появляется несколько тысяч новых жителей.

Через город проходит автомагистраль Москва - Санкт-Петербург (М10, Е105). В 2014 г. был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.

Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округ, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

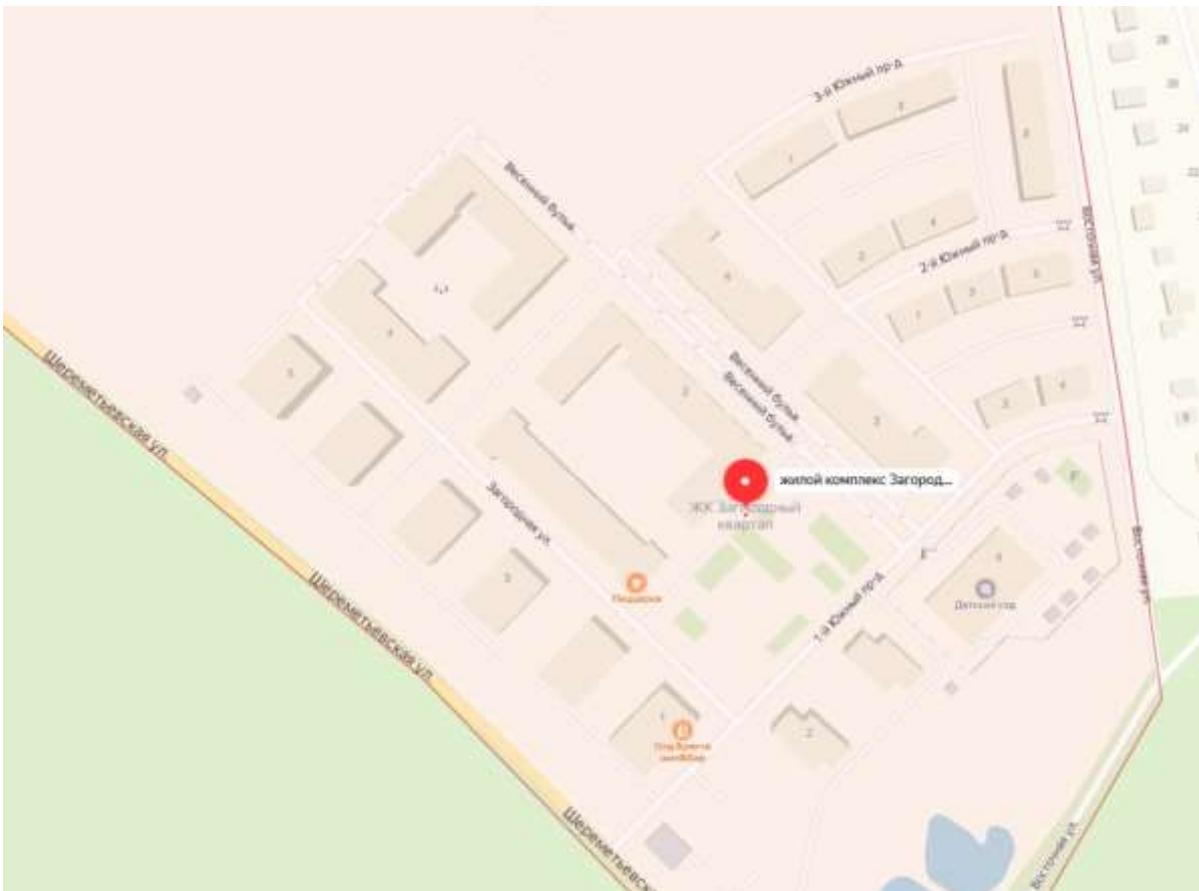
Автобусные маршруты по городу Химки обслуживают предприятия ГУП "Мосгортранс" (11-й, 15-й автобусные парки и Зеленоградский автокомбинат) и ГУП МО "Мострансавто".

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунке ниже.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 1 – Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2 – Локальное местоположение Объекта оценки

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №7

Тип застройки и окружения	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения. Расстояние до ближайшей детской поликлиники и школы 4 км.	Данные визуального осмотра, информация от Заказчика, карты местности
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон местоположения объектов обеспечен всеми видами инженерных систем. Подвалы домов периодически затапливаются в сезоны дождей, что приводит к отключению электроснабжения.	Данные визуального осмотра, информация от Заказчика, карты местности
Доступность к Объекту оценки транспортом	Удаленность: - до МКАД - 8 км; - до метро "Ховрино" - 9 км; - до ж/д платформы "Химки" - 7 км Оцениваемые объекты расположены в г. Химки. У данного ЖК затруднена транспортная доступность до ближайшей станции метро, так как дорога однополосная. С западной и южной стороны жилой комплекс граничит с лесными массивами. В шаговой доступности - водоемы: канал им. Москвы, Котовский залив. Подъездные пути заасфальтированы. Состояние дорожного покрытия – хорошее.	Анализ местоположения Сервис https://yandex.ru/maps
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «хорошее».	Анализ местоположения

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, согласно требованиям п. 8 ФСО-3, Оценщиком не идентифицированы.

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

9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации на январь-ноябрь 2019 года.¹³

Основные экономические показатели Российской Федерации

Таблица №8

Показатель	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за январь-ноябрь 2019 года:</i>		
ВВП		101,1
Индекс промышленного производства		101,9
Инвестиции в основной капитал	в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		100,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,8
Индекс потребительских цен, на конец периода		104,6
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/баррель	63,52
Политическая ситуация	стабильная	

9.2. Анализ социально-экономического положения Московской области на январь-ноябрь 2019 года г.¹⁴

Основные экономические показатели Московской области

Таблица №9

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – ноябрь 2019 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	112,6
СТРОИТЕЛЬСТВО	97,6
ИНВЕСТИЦИИ	113,1 <small>(январь-сентябрь 2019 г.)</small>
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,6
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	97,0
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	106,8 <small>(январь – октябрь 2019 г.)</small>
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 003
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ <small>(в среднем за сентябрь-ноябрь)</small>	2,7

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

¹³ Анализ подготовлен по данным: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf>; https://www.minfin.ru/ru/press-center/?id_4=36881-informatsionnoe_sobshchenie

¹⁴ Обзор подготовлен по следующим данным:

<https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye-monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/23-12-2019-11-43-20-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razviti-i-m>

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 8 Отчета (текущее использование Объекта оценки — жилая недвижимость) Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: первичная жилая недвижимость г. Москвы и Подмосковья.

9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка первичной жилой недвижимости, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <http://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://multilisting.su>, <https://nationalrealty.ru>, <http://www.mir-realty.ru>.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице далее.

В результате было выяснено, что цены предложений однокомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», а также ЖК «Берег», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 76 775- 85 803 руб./кв. м.

Цены предложений двухкомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 69 737- 82 055 руб./кв. м.

Цены предложений трехкомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 76 667- 76 923 руб./кв. м.



Цены предложений по продаже однокомнатных квартир, расположенные в г. Химки

Таблица №10

Характеристика сравнения	1	2	3	4
Адрес	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Береговая, д. 8	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Берег	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	8 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	1	1	1	1
Этажность	5-7	5-7	8	5-7
Этаж	1	1	2	5
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	64,1	64,0	64,1	55,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	5 500 000	5 449 000	5 128 000	4 222 600
Цена квартиры, руб./кв.м	85 803	85 141	80 000	76 775
Источник данных	Информационный портал "Циан", тел. +7 499 372-92-51	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 500-40-70	Информационный портал "Циан", тел. +7 985 367-49-46	Информационный портал "Мультилистинг", тел. +7 917 519-20-26
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/flat/214878417/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/217618019/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/213714401/	https://multilisting.su/g-himki/sale-flat/secondary/one-room/7016859-55-0-m-etazh-5-7-4222600-rub-ul-sheremetievskaya-2

Цены предложений по продаже двухкомнатных квартир, расположенные в г. Химки

Таблица №11

Характеристика сравнения	1	2	3	4
Адрес	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	1	2	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	6 277 399	5 990 000	5 390 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	75 477	82 055	69 737	76 130
Источник данных	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/

Цены предложений по продаже трехкомнатных квартир, расположенные в г. Химки

Таблица №12

Характеристика сравнения	1	2	3	4
Адрес	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	3	3
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	5	2	5	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	89,8	95,0	90,0	91,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	6 900 000	7 300 000	6 900 000	7 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м	76 846	76 842	76 667	76 923
Источник данных	МИЦ-Столичный ипотечный центр недвижимости, тел. +7 (495) 755-95-59	Информационный портал "Циан", тел. +7 917 515-91-98	Информационный портал "Циан", тел. +7 495 755-95-59, +7 963 750-17-14	Информационный портал "Циан", тел. +7 967 105-93-85
Источник информации	http://www.mir-realty.ru/flats_sale/flat/177611.html	https://khimki.cian.ru/sale/flat/205765675/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223750956/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/211806403/

Скидка на торг

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно аналитический бюллетень «Индикаторы рынка недвижимости», «Все новостройки» и др.) можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке жилой недвижимости Московской области колеблется в пределах от 5 до 30%.

В данном случае, все объекты находятся в построенных жилых домах в 2016-2017 гг. При массовой реализации таких квартир Застройщиком, скидки могут достигать и 10-30%. Как правило, данные скидки обоснованы нехваткой собственных средств Застройщика для продолжения строительства жилого комплекса. Подобные предложения по покупке большого объема квартир в строящихся домах, как правило, принимают как подрядчики, так и инвесторы, которые в дальнейшем самостоятельно реализуют этот объем квартир, уже закладывая в стоимость данный дисконт либо на этапе строительства для быстрого возврата средств, либо уже после окончания для получения наибольшей выгоды от сделки.

9.5. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НОВОСТРОЕК) ГОРОДА МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ ПО ИТОГАМ 2019 Г.¹⁵

Продажи новостроек в Москве и Подмоскowie снижаются, несмотря на щедрые новогодние скидки от застройщиков и ипотечные ставки ниже 9% годовых. Спрос так и не восстановился после искусственного ажиотажа конца 2018 – начала 2019 года.

Спрос

В ноябре Росреестр зарегистрировал в столице 5 868 договоров долевого участия в строительстве жилья. По сравнению с октябрём показатель снизился на 1,9%, с ноябрём прошлого года – более чем на треть, на 33,5%. Если учитывать только сделки с физлицами в старых границах Москвы, в месячном выражении спрос просел на 10%, а в годовом – на четверть.

По данным управления Росреестра по Москве, по итогам 11 месяцев преимущество 2019 г. перед 2018 г. по количеству ДДУ сократилось до 5,1%. Всего в январе-ноябре в Москве было зарегистрировано 74 630 договоров долевого участия. Для сравнения: по итогам 10 месяцев текущий год опережал прошлый на 10,6%, а по итогам девяти – на 16,6%.

В Подмоскowie число ДДУ (по жилью и нежилым помещениям) и вовсе ушло в минус: за 11 месяцев 2019 г. Росреестр зарегистрировал в области 74 548 ДДУ, что на 3,6% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (77 371).

Риелторы также не могут похвастаться обычным для этого периода ростом продаж. Например, в ноябре число сделок в московских проектах АН «Бон Тон» снизилось на 14,5% по сравнению с предыдущим месяцем, в новомосковских – на 10%. (Правда, по сравнению с прошлым годом продажи компании в «старой» Москве выросли на 54% - что нехарактерно для рынка). Количество обращений от потенциальных клиентов также сокращается: в «Азбуке Жилья» спрос просел на 5% в месячном и на 22% в годовом выражении.

Декабрь изменений не принес, в первой половине месяца спрос на старомосковские новостройки оставался на ноябрьском уровне. Относительно декабря 2018 г. отмечено небольшое снижение активности клиентов, что, впрочем, характерно для всего второго полугодия.

Благодаря снижению ипотечных ставок покупательская активность в Новой Москве и Подмоскowie была достаточно высокой, по крайней мере, по сравнению с концом лета и первой половиной осени. Однако уровня мая-июня 2019 г., конечно, не достигла.

Главная причина снижения спроса в конце 2019 г. - повышенная покупательская активность в конце прошлого – первой половине 2019 г., которая привела к исчерпанию спроса будущих периодов. Начиная с июля количество сделок в столице находится на уровне 5,6-5,8 тыс. ДДУ (с Новой Москвой и юрлицами), тогда как в июне (в последний месяц до вступления в силу поправок в 214-ФЗ) в городе зарегистрировали 11 677 ДДУ. Кроме того, застройщики воспользовались активизацией рынка в преддверии реформы долевого строительства для повышения цен и, похоже, несколько перестарались.

Ноябрь и начало декабря традиционно характеризуются как самые активные периоды на рынке недвижимости. Однако этот год внес свои коррективы. В течение трех месяцев подряд наблюдается

¹⁵ <https://www.im.ru/articles/40886.html>, https://www.novostroy-m.ru/analitika/kupit_jile_vygodno_starty

снижение продаж – как к предыдущему периоду, так и год к году. Причиной стало изменение структуры предложения в части квартирографии. Растет средневзвешенная цена квадратного метра и бюджет покупки, что оказывает влияние на спрос.

Завышенные цены отчасти скорректировали новогодние акции от застройщиков, многие из которых стартовали еще в ноябре. В «Бон Тон» средняя стоимость проданных в декабре лотов оказалась на 3,8% ниже ноябрьской и составила 165 000 руб. за квадратный метр. Средняя цена лота снизилась на 4,3% до 9,7 млн руб.

Однако пока единственной компанией, которая сообщила о росте спроса в месячном выражении, стал «Инком». В ноябре в компанию обратились на 14,5% больше клиентов, чем в октябре, а количество сделок выросло на 2,3%. В первой половине декабря обращений стало больше на 2,8%, а сделок – на 10,2%. При этом по сравнению с прошлым годом потенциальный спрос в ноябре упал на 27%, реальный – на 3,3%, а в первой половине декабря соответствующие показатели снизились на 24% и 17,3%.

Потенциальный спрос и сделки начали расти из-за стартовавших новогодних акций, однако текущие показатели пока не дотягивают до уровня ноября 2018-го, так как год назад покупательская активность была спровоцирована поднятием ипотечных ставок.

Ипотека

Сейчас ситуация обратная до парадоксальности: ипотека дешевеет, а спрос на жилье падает – в основном как раз из-за ажиотажа в конце 2018 г. – первом полугодии 2019 г. Осенью 2018 г. люди спешили купить квартиру, потому что опасались дальнейшего подорожания ипотеки, а в начале 2019 г. вызывали тревогу уже планы застройщиков повысить цены под предлогом перехода рынка на эскроу-счета и проектное финансирование.

Снижается спрос и на сами ипотечные кредиты: в ноябре Росреестр зарегистрировал в Москве только 7 387 ипотечных договоров на первичном и вторичном рынке – на 8% меньше, чем в октябре. По сравнению с ноябрем 2018 г. востребованность ипотеки снизилась на 13,8%. В Подмоскovie ипотека в месячном выражении просела на 23,2%, в годовом наблюдается рост: +20,3%. Всего областной Росреестр зарегистрировал в ноябре 2019 г. 25 769 ипотечных сделок.

Отметим, что в ноябре, по данным Центробанка, средняя ставка выдачи ипотеки опустилась до исторического минимума – 9,2% с пиковых для 2019 г. 10,58% (такую ставку ЦБ фиксировал в апреле). Год назад показатель составлял 9,52%. Это в России в целом. В московском регионе, по словам риелторов, покупателей новостроек кредитовали в ноябре под 8,7-9,2% против 9,5-9,6% в ноябре 2018 г.

Конечно, оформление ипотечного кредита и поиск квартиры занимают немало времени, поэтому те, кто покупал жилье в ноябре, скорее всего, получили одобрение кредита и, следовательно, зафиксировали ставки в сентябре-октябре. Но ипотека дешевеет с мая на фоне снижения ключевой ставки ЦБ, и к началу осени средняя ставка выдачи кредитов на первичном рынке колебалась уже около 9%, а на вторичном опустилась ниже 10%, что для России очень дешево. Тем не менее после 7-процентного роста в октябре спрос на ипотеку в Москве в ноябре вновь упал, а с ним и продажи жилья – как новостроек, так и «вторички».

При этом в связи со стагнацией доходов населения и ростом цен зависимость рынка недвижимости от заемных средств только увеличивается. По данным компании «Метриум», в ноябре 2019 г. 53% всех сделок с физлицами в старых границах Москвы были ипотечными. Месяцем ранее показатель составлял 51%, в ноябре 2018 года – 50%.

В отдельных компаниях доля ипотеки может быть значительно выше. Например, в «Бон Тон» доля ипотеки в спросе в ноябре достигла 70%. По сравнению с тем же периодом прошлого года она выросла на 2 п.п., а относительно предыдущего месяца – на 4 п.п.

Снижение кредитных ставок отчасти компенсирует отсутствие роста доходов, но только тем покупателям, которым не хватает небольшой суммы. Для остальных - тех, кому не хватает много, и таких подавляющее большинство - уменьшение ставки на 1 и даже 2 п.п. ничего принципиально не меняет. Особенно в условиях роста цен на жилье. Как следствие, постоянное снижение ипотечных ставок на протяжении 7 месяцев обеспечило лишь два кратковременных всплеска спроса на кредиты в Москве – в июле и октябре, чего оказалось явно недостаточно для изменения ситуации на рынке жилья.

Предложения новостроек Подмосковья

Стартовала реализация новой линейки квартир в ЖК «Пригород Лесное» от группы «Самолет». Новостройка возводится в Ленинском районе МО. Для покупки доступно жилье в 17-этажном корпусе №10. В 6 секциях покупателям предлагают 1- и 2-комнатные квартиры. Цены стартуют от 3,6 млн. рублей, дом будет введен в эксплуатацию до конца 2020 года.

ГК «Гранель» вывела на рынок апартаменты в ЖК «Инновация», который строится на границе столицы и Одинцово в 2 км от МКАД, неподалеку от ИЦ «Сколково». Все корпуса в новостройке монолитные, их высота варьируется от 14 до 24 этажей. Апартаменты размещены на первых этажах жилых корпусов №№ 1, 2 и 3, для них предусмотрен отдельный вход. Площади помещений — от 23,7 до 65,3 кв. м, а цены начинаются от 4 млн. рублей.

Открыты продажи в корпусе №17 ЖК «Императорские Мытищи» от ГК «Гранель». Новостройка возводится в Мытищах, в 7 км от МКАД, возле Пироговского водохранилища. Новый корпус представляет собой 6-этажное 14-секционное здание, рассчитанное на 452 квартиры. На выбор представлены студии, 1-, 2 и 3-комнатные варианты площадью от 20,2 до 70,3 кв. м. Также имеются планировки со вторым светом. Самый доступный лот оценивается в 1,9 млн. рублей. Корпус №17 будет передан в эксплуатацию во II квартале 2021 года.

Новый объем предложений доступен для покупки в корпусах 5.1 и 5.1 проекта «Жулебино парк» (девелопер — ГК ПИК). Новостройка находится в Люберцах, недалеко от двух станций метро — «Жулебино» и «Котельники». Здания имеют переменную этажность — 14-25 этажей. Жилье продается с отделкой, его площадь варьируется от 19,8 до 92,8 кв. м. Самый доступный лот — 3,2 млн. рублей.

Также ГК ПИК объявил об открытии продаж в ЖК «Бутово парк 2». Квартиры можно приобрести в корпусах 16-19.2 и 16-19.3. Новостройка расположена на территории Ленинского района Подмосковья в экологичном районе рядом с Бутовским лесопарком.

Новые дома имеют высотность 24 этажа, их отличают яркие фасады и большие окна. Все жилье предлагается с готовой отделкой, цены стартуют от 2,7 млн. рублей. Площади квартир варьируются от 20 до 95 кв. метров. От ЖК до станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» можно добраться транспортом за 15 минут, до платформы Бутово – за 10 минут.

ГК ФСК вывела на рынок дополнительный объем квартир в корпусе №5 ЖК класса «комфорт» «Датский квартал» в Мытищах, менее чем в 1 км от МКАД. На выбор покупателей предлагаются квартиры площадью от 25,2 до 86,1 кв. м, с отделкой и без.

В квартирографии представлены более 90 планировок, среди которых варианты с панорамным остеклением, с ванной с окном и т. д. Также спроектированы 2-уровневые квартиры и квартиры с террасой. Минимальная стоимость жилого помещения без отделки составляет 3,1 млн. рублей, с отделкой — 3,8 млн.

Номер	Проект	Застройщик	Локация	Цена мин. (рубли)
1	ЖК «Императорские Мытищи»	ГК «Гранель»	МО, Мытищи Г/П	1,9 млн
2	ЖК «Бутово парк 2»	ГК ПИК	МО, Булатниковское С/П	2,7 млн
3	«Жулебино парк»	ГК ПИК	МО, Люберцы Г/П	3,2 млн
4	ЖК «Пригород Лесное»	ГК «Самолет»	МО, Молоковское С/П	3,6 млн
5	ЖК «Датский квартал»	ГК ФСК	МО, Мытищи городской округ	3,8 млн
6	ЖК «Инновация»	ГК «Гранель»	МО, Одинцовский район	4 млн

Источник: <https://www.novostroy-m.ru/>

Рисунок 3. Предложения новостроек Подмосковья

Цены

В среднем по первичному рынку «старой» Москвы цены в этом году выросли на 5%, с 236 810 руб. за кв. м в конце 2018 г. по 248 950 в конце 2019 г. В Новой Москве, где открылось много новых станций метро, - на 8,4%, с 113 260 по 122 750 руб.

Причем, несмотря на обещания застройщиков резко поднять цены после перехода на эскроу, в третьем квартале 1 кв. м в «старой» Москве подорожал только на 1%, а в четвертом рост был вообще нулевым. В Новой Москве в июле-сентябре цены подросли на 4%, но к концу году упали на 1%. В действительности на продажу квартир через эскроу-счета и финансирование строительства за счет банковских кредитов пока перешли только 13% корпусов на рынке Москвы и Новой Москвы.

Однако в массовых сегментах, где сосредоточен основной спрос, цены предложения выросли куда более ощутимо: в «экономе» - на 8,4%, а в «комфорте» - на 13,7%. При этом в переоцененном в предыдущие годы сегменте бизнес-класса средняя стоимость квартиры в предложении за год уменьшилась на 14,8%.

«Старая» Москва					
Класс	ноя.19	ноя. 2019 к окт. 2019	ноя. 2019 к ноя. 2018	окт.19	ноя.18
	млн. руб.	%	%	млн. руб.	млн. руб.
Эконом	7.78	-2.4%	8.4%	7.97	7.18
Комфорт	10.75	2.2%	13.7%	10.52	9.46
Бизнес	19.35	2.0%	-14.8%	18.97	22.71

Источник: «Азбука Жилья»

Рисунок 4. Средний бюджет предложения квартиры в ноябре

Существенно увеличился и средний чек сделки. Если сравнить сегодняшние цены реализации с данными аналогичного периода 2018 г., то в «старой» Москве они поднялись на 16%, в Новой – на 20%, в Подмосковье – на 9%, что в объясняется, в том числе увеличением средней стоимости квадратного метра и сокращением числа бюджетных лотов.

По данным компании, в ноябре средний чек сделки на рынке новостроек старой Москвы составил 16 млн руб., Новой Москвы – 7,2 млн руб., Подмосковья – 4,6 млн руб.

Тренды и прогнозы

Главным событием года на рынке новостроек стала реформа долевого строительства. Это знаковая перемена для всей отрасли, призванная решить проблему обманутых дольщиков. Но пока доля проектов, реализуемых по эскроу, не превышает 20%, и растет она небыстро.

Грандиозного скачка цен, которого многие опасались, тоже не произошло. Однако в этом году были и другие, не связанные с эскроу интересные события: например, появление на рынке микроквартир площадью чуть больше 10 кв. м, которые, несомненно, найдут своего покупателя, или активное развитие городской транспортной системы – в частности, открытие МЦД, способное поднять стоимость подмосковной недвижимости на 15%, а продажи – на треть.

Если говорить о спросе и ценах в будущем году, то анонсируемое Центробанком понижение ипотечных ставок может спровоцировать всплеск покупательской активности вплоть до уровня конца 2018 года. При этом вымывание проектов, продаваемых по старым правилам, рост числа новостроек с эскроу, а также банкротство мелких застройщиков способны привести к увеличению средней стоимости квадратного метра на «первичке» в рамках 10%. Общий уровень цен в 2020 году точно будет не ниже нынешних показателей.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке жилья, учитываемых при выборе объектов-аналогов, являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объектов;
- тип дома;
- количество комнат в квартире;
- общая, жилая площадь, площадь кухни;
- этаж/этажность;
- тип, состояние отделки;
- наличие балконов / лоджий;
- тип санузла.

Ниже представлена трактовка данных факторов.¹⁶

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Кроме того, как правило, на рынке цены сделок отличаются от цен предложения, для корректировки данного факта в оценке используется поправка на торг, средний размер которого берется с рынка по состоянию на дату оценки.

Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.

Тип дома, его возраст, состояние, материал постройки также значительно влияют на стоимость жилья. Чем новее дом, тем больше он ценится.

Количество комнат в квартире – один из основных факторов при подборе аналогов, поскольку на рынке имеет место различное ценообразование для квартир с различным числом комнат. В качестве аналогов используются объекты с одинаковым числом комнат.

Общая площадь объекта - необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». При этом для *жилой площади* и *площади кухни* существует обратная зависимость: чем больше площадь, при неизменности остальных параметров, тем будет выше удельный показатель стоимости.

¹⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

Этаж/этажность – фактор, влияющий на стоимость объекта. В общем случае, объекты, расположенные на средних этажах предпочтительнее аналогичных объектов, расположенных на нижних и верхних этажах зданий.

Однако в современных жилых комплексах все чаще наблюдается тенденция, что чем выше этаж квартиры, тем выше ее стоимость, это связано, как правило, с видовыми характеристиками и характеристиками инсоляции.

Тип, состояние отделки является важным фактором, влияющим на стоимость объекта. Объект недвижимости может иметь различного вида качество внутренней отделки. Чем лучше состояние квартиры, тем выше удельный показатель стоимости.

При *наличии балкона или лоджии*, при прочих равных условиях, стоимость квартир повышается.

Тип санузла. В общем случае, для стандартных 2-х и 3-х комнатных квартир нормой является наличие отдельного санузла.

Выводы:

- В результате было выяснено, что цены предложений однокомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», а также ЖК «Берег», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 76 775- 85 803 руб./кв. м.
- Цены предложений двухкомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 69 737- 82 055 руб./кв. м.
- Цены предложений трехкомнатных квартир, расположенные в г. Химки в ЖК «Загородный квартал», сопоставимых с оцениваемыми, без учета скидки на торг находятся в диапазоне 76 667- 76 923 руб./кв. м.
- Продажи новостроек в Москве и Подмосковье снижаются, несмотря на щедрые новогодние скидки от застройщиков и ипотечные ставки ниже 9% годовых. Спрос так и не восстановился после искусственного ажиотажа конца 2018 – начала 2019 года.
- Главная причина снижения спроса в конце 2019 г. - повышенная покупательская активность в конце прошлого – первой половине 2019 г., которая привела к исчерпанию спроса будущих периодов.
- Потенциальный спрос и сделки начали расти из-за стартовавших новогодних акций, однако текущие показатели пока не дотягивают до уровня ноября 2018-го, так как год назад покупательская активность была спровоцирована поднятием ипотечных ставок.
- Главным событием года на рынке новостроек стала реформа долевого строительства. Это знаковая перемена для всей отрасли, призванная решить проблему обманутых дольщиков. Но пока доля проектов, реализуемых по эскроу, не превышает 20%, и растет она небыстро.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной (справедливой) стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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 сопостави-

мых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной (справедливой) стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

При этом, при анализе наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора¹⁷.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Юридическая правомочность

В соответствии с предоставленными документами объект оцениваемого права относится к жилому фонду.

Согласно ст. 22 Жилищного Кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

В настоящее время общепринятой практикой в РФ устанавливаются следующие основания для перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые:

- признание жилого дома (жилого помещения) непригодным для постоянного проживания в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 08.04.2013 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- признание в исключительных случаях факта целесообразности изменения функционального назначения жилых помещений, расположенных на первых этажах строений или на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми в целях

¹⁷ п. 21 ФСО №7.

улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения.

Исходя из вышеперечисленных фактов, Оценщик пришел к выводу, что единственным правомочным вариантом использования оцениваемых квартир является жилое использование.

Физическая осуществимость

Исходя из условий правомочности, назначение Объекта оценки – жилое. На этапе анализа физической осуществимости Оценщик не выявил факторов, препятствующих сохранению реализации жилой функции на Объекте оценки.

Финансовая оправданность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

Учитывая местоположение Объекта в окружении жилой и общественно-деловой застройки, а также текущее состояние Объекта оценки Оценщик полагает, что вариант использования Объекта оценки под жилье будет финансово оправданным.

Максимально эффективное использование Объекта оценки

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования Объекта оценки по текущему назначению – жилое помещение (квартира).

Вывод по анализу наиболее эффективного использования Объекта оценки: на основании выполненного исследования Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование под жилую функцию.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

11.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Справедливая стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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:

- 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.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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.

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.

Подход к оценке представляет собой 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.

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.

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.

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой органи-

зации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

11.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно стандартам оценочной деятельности, используются три подхода к оценке имущества:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

В соответствии с 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.»

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную (справедливую) стоимость оцениваемого объекта.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

Последовательность оценки доходным подходом:

1. устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объекта недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

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.

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.

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

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

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

Последовательность оценки сравнительным подходом:

1. выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок вводится и обосновывается шкала корректировок и приводится объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;

3. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснование применения подходов

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

Кроме сложностей, связанных с определением арендной платы за оцениваемый объект и заполняемости, необходимо отметить, что применение доходного подхода не даст результат, который служил бы твердой базой при принятии решения о величине рыночной стоимости объекта оценки. Это связано, в первую очередь, с хорошо развитым рынком купли-продажи квартир. По принципу замещения, который заключается в том, что максимальная цена объекта недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности, рациональный инвестор не заплатит за объект больше, а типичный продавец не будет продавать объект по цене ниже, чем цена аналогичного объекта на рынке.

Рынок типового жилья формируется на иных принципах, чем доходное вложение капитала - в основном в аренду сдается жилье, в котором, по тем или иным причинам, временно не проживают хозяева, а отношение стоимости недвижимости к величине годовой арендной ставки существенно (в 5-10 раз) ниже, чем при ином функциональном назначении (по этой причине пока незначительно число предпринимателей, вкладывающих деньги в типовое жилье с целью получения доходов от сдачи его в аренду). Поэтому анализ потока доходов от сдачи в аренду рядовой квартиры приведет к заведомо заниженной оценке стоимости объекта недвижимости.

Объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, которая приобретает для проживания или последующей перепродажи, а не для извлечения дохода от сдачи ее в аренду, поэтому Оценщик пришел к заключению не применять доходный подход при оценке данного объекта.

С учетом высокоразвитости рынка купли-продажи объектов жилой недвижимости, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости произведена в рамках *сравнительного подхода*.

Применение *затратного подхода* при оценке встроенных помещений, по мнению Оценщика, некорректно. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания затруднено из-за различий конструктивных элементов, различного уровня отделки, технического состояния и т.п. Усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, приведут к искаженным результатам.

Применение затратного подхода также требует определения стоимости доли земельного участка, относящегося к встроенному помещению, что связано с некорректными допущениями о соотношении границ земельного участка и рассматриваемого объекта недвижимости.

Вывод: в рамках данной работы для определения справедливой стоимости Объекта оценки применяется *сравнительный подход*.

12. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

12.1. ПРИНЦИПЫ И ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ¹⁸

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладаю-

¹⁸ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

щего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹⁹.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной (справедливой) стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

12.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ²⁰

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Вывод:

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема²¹.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

12.3. ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ²²

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные

¹⁹ Ст. 22а ФСО №7.

²⁰ Там же – с.86.

²¹ Ст. 22г ФСО №7.

²² Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.

4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

12.4. МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора. Техники линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения). Техника множественного регрессионного анализа основана на применение дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод: Таким образом, в рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

12.5. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость 1 кв. м. общей площади объекта.

12.6. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
 - корректировка на передаваемые права на объект;
 - корректировка на условия финансирования;
 - корректировка на условия сделки/предложения;
 - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая справедливая стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка)

характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- расположение относительно этажа в жилом доме;
- площадь.

12.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА КОРРЕКТИРОВОК

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (<https://www.cian.ru>, <https://realty.yandex.ru> и пр.).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже квартир в жилых домах (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), аналогичных Объекту оценки по характеристикам локального местоположения, выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемых объектов, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже²³.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную

²³ Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ... запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».



Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19

Таблица №13

Характеристика сравнения	Квартира №19	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	1	1	2	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	81,7	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 277 399	5 990 000	5 300 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Источник данных	-	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	-	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/
Корректировки первой группы					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%



Характеристика сравнения	Квартира №19	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	60 381	65 644	55 789	60 904
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	1	1	2	1	1
Корректировка, %	-	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	-3 939	0	0
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	81,7	83,2	73,0	76,0	70,8
Корректировка, %	-	0,2%	-1,3%	-0,9%	-1,7%
Корректировка, руб.	-	129	-881	-482	-1 038
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
<i>Суммарная корректировка, %</i>		<i>0,2%</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-0,9%</i>	<i>-1,7%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		60 511	60 824	55 307	59 866
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>4,4%</i>				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 128	15 206	13 827	14 967



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №19	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	59 130				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23

Таблица №14

Характеристика сравнения	Квартира №23	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	1	2	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	91,7	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 277 399	5 990 000	5 300 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Источник данных	-	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	-	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/
Корректировки первой группы					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные



Характеристика сравнения	Квартира №23	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	60 381	65 644	55 789	60 904
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	1	2	1	1
Корректировка, %	-	6,4%	0,0%	6,4%	6,4%
Корректировка, руб.	-	3 854	0	3 561	3 887
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	91,7	83,2	73,0	76,0	70,8
Корректировка, %	-	-1,2%	-2,7%	-2,2%	-3,1%
Корректировка, руб.	-	-703	-1 772	-1 243	-1 861
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		5,2%	-2,7%	4,2%	3,3%



Характеристика сравнения	Квартира №23	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 532	63 872	58 107	62 930
Коэффициент вариации	4,3%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 883	15 968	14 527	15 733
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	62 110				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31

Таблица №15

Характеристика сравнения	Квартира №31	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	4	1	2	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	87,2	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 277 399	5 990 000	5 300 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Источник данных	-	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	-	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130

Характеристика сравнения	Квартира №31	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	60 381	65 644	55 789	60 904
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	4	1	2	1	1
Корректировка, %	-	6,4%	0,0%	6,4%	6,4%
Корректировка, руб.	-	3 854	0	3 561	3 887
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	87,2	83,2	73,0	76,0	70,8
Корректировка, %	-	-0,6%	-2,1%	-1,6%	-2,5%
Корректировка, руб.	-	-342	-1 385	-913	-1 504

Характеристика сравнения	Квартира №31	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		5,8%	-2,1%	4,7%	3,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 894	64 259	58 438	63 288
Коэффициент вариации	4,4%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 973	16 065	14 609	15 822
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	62 470				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104

Таблица №16

Характеристика сравнения	Квартира №104	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская обл., г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Береговая, д. 8	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Берег	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	8 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	1	1	1	1	1
Этажность	5-7	5-7	5-7	8	5-7
Этаж	1	1	1	2	5
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	60,9	64,1	64,0	64,1	55,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	5 500 000	5 449 000	5 128 000	4 222 600
Цена квартиры, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Источник данных	-	Информационный портал "Циан", тел. +7 499 372-92-51	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 500-40-70	Информационный портал "Циан", тел. +7 985 367-49-46	Информационный портал "Мультилистинг", тел. +7 917 519-20-26



Характеристика сравнения	Квартира №104	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	https://khimki.cian.ru/sale/flat/214878417/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/217618019/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/213714401/	https://multilisting.su/g-himki/sale-flat/secondary/one-room/7016859-55-0-m-etazh-5-7-4222600-rub-ul-sheremetievskaya-2
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	68 643	68 113	64 000	61 420
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская обл., г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Береговая, д. 8	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	8 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика сравнения	Квартира №104	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	8	5-7
Этаж	1	1	1	2	5
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	-3 840	-3 685
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	60,9	64,1	64,0	64,1	55,0
Корректировка, %	-	0,6%	0,6%	0,6%	-1,2%
Корректировка, руб.	-	423	407	395	-746
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		0,6%	0,6%	-5,4%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		69 066	68 520	60 555	56 988
Коэффициент вариации	9,4%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		17 266	17 130	15 139	14 247
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	63 780				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105

Таблица №17

Характеристика сравнения	Квартира №105	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	1	2	1	1

Характеристика сравнения	Квартира №105	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/поджи)	83,9	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 277 399	5 990 000	5 300 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Источник данных	-	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	-	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	60 381	65 644	55 789	60 904
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика сравнения	Квартира №105	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	1	2	1	1
Корректировка, %	-	6,4%	0,0%	6,4%	6,4%
Корректировка, руб.	-	3 854	0	3 561	3 887
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	83,9	83,2	73,0	76,0	70,8
Корректировка, %	-	-0,1%	-1,7%	-1,2%	-2,0%
Корректировка, руб.	-	-63	-1 087	-658	-1 228
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %	-	6,3%	-1,7%	5,2%	4,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	64 172	64 557	58 692	63 563
Коэффициент вариации	4,4%	-	-	-	-
Весовой коэффициент	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м	-	16 043	16 139	14 673	15 891
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	62 750	-	-	-	-

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60

Таблица №18

Характеристика сравнения	Квартира №60	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №60	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	3	3	3
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	4	5	2	5	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	105,0	89,8	95,0	90,0	91,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 900 000	7 300 000	6 900 000	7 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Источник данных	-	МИЦ-Столичный ипотечный центр недвижимости, тел. +7 (495) 755-95-59	Информационный портал "Циан", тел. +7 917 515-91-98	Информационный портал "Циан", тел. +7 495 755-95-59, +7 963 750-17-14	Информационный портал "Циан", тел. +7 967 105-93-85
Источник информации	-	http://www.mir-realty.ru/flats_sale/flat/177611.html	https://khimki.cian.ru/sale/flat/205765675/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223750956/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/211806403/
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	61 477	61 474	61 333	61 538
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №60	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	4	5	2	5	2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Количество комнат	3	3	3	3	3
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	105,0	89,8	95,0	90,0	91,0
Корректировка, %	-	-1,9%	-1,2%	-1,8%	-1,7%
Корректировка, руб.	-	-1 144	-734	-1 124	-1 048
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-1,9%	-1,2%	-1,8%	-1,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		60 333	60 740	60 209	60 491
Коэффициент вариации	0,4%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 083	15 185	15 052	15 123
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	60 440				



Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100

Таблица №19

Характеристика сравнения	Квартира №100	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	3	3	3
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	5	2	5	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	106,2	89,8	95,0	90,0	91,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 900 000	7 300 000	6 900 000	7 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Источник данных	-	МИЦ-Столичный ипотечный центр недвижимости, тел. +7 (495) 755-95-59	Информационный портал "Циан", тел. +7 917 515-91-98	Информационный портал "Циан", тел. +7 495 755-95-59, +7 963 750-17-14	Информационный портал "Циан", тел. +7 967 105-93-85
Источник информации	-	http://www.mir-realty.ru/flats_sale/flat/177611.html	https://khimki.cian.ru/sale/flat/205765675/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223750956/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/211806403/
Корректировки первой группы					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	76 846	76 842	76 667	76 923

Характеристика сравнения	Квартира №100	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	61 477	61 474	61 333	61 538
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	2	5	2	5	2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Количество комнат	3	3	3	3	3
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	106,2	89,8	95,0	90,0	91,0
Корректировка, %	-	-2,0%	-1,3%	-2,0%	-1,8%
Корректировка, руб.	-	-1 226	-817	-1 206	-1 130
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %	-	-2,0%	-1,3%	-2,0%	-1,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	60 251	60 657	60 127	60 408
Коэффициент вариации	0,4%				



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №100	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 063	15 164	15 032	15 102
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	60 360				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139

Таблица №20

Характеристика сравнения	Квартира №139	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	3	3	3
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	5	5	2	5	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	95,9	89,8	95,0	90,0	91,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 900 000	7 300 000	6 900 000	7 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Источник данных	-	МИЦ-Столичный ипотечный центр недвижимости, тел. +7 (495) 755-95-59	Информационный портал "Циан", тел. +7 917 515-91-98	Информационный портал "Циан", тел. +7 495 755-95-59, +7 963 750-17-14	Информационный портал "Циан", тел. +7 967 105-93-85
Источник информации	-	http://www.mir-realty.ru/flats_sale/flat/177611.html	https://khimki.cian.ru/sale/flat/205765675/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223750956/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/211806403/
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%



Характеристика сравнения	Квартира №139	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	61 477	61 474	61 333	61 538
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	5	5	2	5	2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Количество комнат	3	3	3	3	3
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	95,9	89,8	95,0	90,0	91,0
Корректировка, %	-	-0,8%	-0,1%	-0,8%	-0,6%
Корректировка, руб.	-	-484	-70	-466	-386
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №139	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-0,8%	-0,1%	-0,8%	-0,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		60 993	61 404	60 868	61 152
Коэффициент вариации	0,4%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 248	15 351	15 217	15 288
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	61 100				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140

Таблица №21

Характеристика сравнения	Квартира №140	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	3	3	3	3	3
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	1	5	2	5	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	107,8	89,8	95,0	90,0	91,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 900 000	7 300 000	6 900 000	7 000 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Источник данных	-	МИЦ-Столичный ипотечный центр недвижимости, тел. +7 (495) 755-95-59	Информационный портал "Циан", тел. +7 917 515-91-98	Информационный портал "Циан", тел. +7 495 755-95-59, +7 963 750-17-14	Информационный портал "Циан", тел. +7 967 105-93-85
Источник информации	-	http://www.mir-realty.ru/flats_sale/flat/177611.html	https://khimki.cian.ru/sale/flat/205765675/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223750956/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/211806403/
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности



Характеристика сравнения	Квартира №140	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	76 846	76 842	76 667	76 923
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	61 477	61 474	61 333	61 538
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	1	5	2	5	2
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб.	-	-3 689	-3 688	-3 680	-3 692
Количество комнат	3	3	3	3	3

Характеристика сравнения	Квартира №140	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/поджи)	107,8	89,8	95,0	90,0	91,0
Корректировка, %	-	-2,2%	-1,5%	-2,1%	-2,0%
Корректировка, руб.	-	-1 334	-925	-1 314	-1 238
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-8,2%	-7,5%	-8,1%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		56 454	56 860	56 339	56 608
Коэффициент вариации	0,4%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		14 114	14 215	14 085	14 152
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	56 570				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164

Таблица №22

Характеристика сравнения	Квартира №164	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	3	1	2	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/поджи)	88,9	83,2	73,0	76,0	70,8
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	6 277 399	5 990 000	5 300 000	5 390 000
Цена квартиры, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130



Характеристика сравнения	Квартира №164	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник данных	-	Информационный портал "Национальная недвижимость", тел. + 7 495 369-99-77	Информационный портал "Циан", тел. +7 916 230-71-99, +7 968 884-07-34	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 368-52-72, +7 909 646-15-90	Информационный портал "Циан", тел. +7 977 377-47-10, +7 495 767-58-82
Источник информации	-	https://nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#modal193206	https://khimki.cian.ru/sale/flat/222645406/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/223501131/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/220308613/
Корректировки первой группы					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	75 477	82 055	69 737	76 130
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	60 381	65 644	55 789	60 904
Корректировки по второй группе					
Местоположение	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Загородная, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика сравнения	Квартира №164	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
Этаж	3	1	2	1	1
Корректировка, %	-	6,4%	0,0%	6,4%	6,4%
Корректировка, руб.	-	3 854	0	3 561	3 887
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	88,9	83,2	73,0	76,0	70,8
Корректировка, %	-	-0,8%	-2,3%	-1,9%	-2,7%
Корректировка, руб.	-	-481	-1 534	-1 040	-1 641
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		5,6%	-2,3%	4,5%	3,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 755	64 110	58 311	63 150
Коэффициент вариации	4,3%				
Весовой коэффициент		0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м		15 939	16 027	14 578	15 788
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	62 330				

Расчет стоимости квартиры по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4

Таблица №23

Характеристика сравнения	Квартира №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская обл., г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Береговая, д. 8	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2
Жилой комплекс, в котором расположена квартира	Загородный квартал	Загородный квартал	Загородный квартал	Берег	Загородный квартал
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	8 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Вид сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество комнат	1	1	1	1	1
Этажность	5-7	5-7	5-7	8	5-7
Этаж	1	1	1	2	5

Характеристика сравнения	Квартира №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/поджи)	57,5	64,1	64,0	64,1	55,0
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие паркинга	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный
Цена квартиры, руб.	-	5 500 000	5 449 000	5 128 000	4 222 600
Цена квартиры, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Источник данных	-	Информационный портал "Циан", тел. +7 499 372-92-51	Информационный портал "Циан", тел. +7 925 500-40-70	Информационный портал "Циан", тел. +7 985 367-49-46	Информационный портал "Мультилистинг", тел. +7 917 519-20-26
Источник информации	-	https://khimki.cian.ru/sale/flat/214878417/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/217618019/	https://khimki.cian.ru/sale/flat/213714401/	https://multilisting.su/g-himki/sale-flat/secondary/one-room/7016859-55-0-m-etazh-5-7-4222600-rub-ul-sheremetievskaya-2
<i>Корректировки первой группы</i>					
Оцениваемый объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Дата продажи / предложения	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020	январь 2020
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	85 803	85 141	80 000	76 775
Информация о сделке	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб.	-	68 643	68 113	64 000	61 420
<i>Корректировки по второй группе</i>					
Местоположение	Московская обл., г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, д. 4	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Береговая, д. 8	Московская обл., г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, ул. Шереметьевская, д. 2
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Класс жилья	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес	Бизнес
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Квартира №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Срок ввода в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Транспортная доступность	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	8 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки	6 км от МКАД, 7 км от ж/д ст. Химки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Этажность	5-7	5-7	5-7	8	5-7
Этаж	1	1	1	2	5
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	-3 840	-3 685
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м (без учета площади балкона/лоджии)	57,5	64,1	64,0	64,1	55,0
Корректировка, %	-	1,3%	1,3%	1,3%	-0,5%
Корректировка, руб.	-	901	881	840	-327
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %	-	1,3%	1,3%	-4,7%	-6,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	69 544	68 994	61 000	57 408
Коэффициент вариации	9,3%	-	-	-	-
Весовой коэффициент	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Доля, руб./кв.м	-	17 386	17 248	15 250	14 352
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	64 240	-	-	-	-

Ниже представлено обоснование корректировок, примененных в таблицах выше.

Корректировки первой группы

Объем оцениваемых прав. У всех аналогов и у Объекта оценки в результате продажи передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Корректировка на торг.

На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно аналитический бюллетень «Индикаторы рынка недвижимости», «Все новостройки» и др.) можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке жилой недвижимости Московской области колеблется в пределах от 5 до 25%.

В результате проведения консультаций с профессиональными участниками рынка жилой недвижимости был произведен расчет корректировки на различия между ценами предложения и сделок для жилья бизнес-класса. Расчет корректировки на различия между ценами предложения и сделок представлен в нижеследующей таблице ниже.

Таблица №24

Источник информации	Нижняя граница скидки на торг	Верхняя граница скидки на торг	Среднее значение
Vesco Realty (https://vesco-realty.ru/) тел.: +7 (495) 120-21-31	3%	25%	14%
Метриум (https://www.metrium.ru/) тел.: +7 (499) 755-20-70	5%	15%	10%
Est-a-Tet (https://www.estatet.ru/) тел.: 8 (495) 106-07-91	2%	20%	11%
Среднее значение	3,8%	20%	11,7%

На рынке продаж выставлено значительное количество предложение, рынок насыщен также предложениями конкурентов. Оцениваемые объекты имеют достаточно большие площади — 75-90 кв. м для 2-х комнатных квартир и от 100 кв. м 3-х комнатные. Данные площади не типично велики для рынка жилой недвижимости, что влияет на ликвидность объектов. 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.

Исходя из выше перечисленных факторов, скидка на торг в данном случае составила -20%.

Дата продажи. Для определения рыночной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась

Корректировки второй группы

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости жилой недвижимости (квартир).

Тип объекта, назначение; местоположение, материал стен многоквартирного жилого дома; количество комнат; наличие инженерных коммуникаций; высота потолков; вид из окон; наличие лоджии; тип и количество санузлов, благоустройство территории для объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировки по данным факторам не проводились. Далее приведено описание примененных корректировок.

Корректировка на площадь. Общая площадь

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»²⁴. Согласно представленной информации, влияние масштабного эффекта (площади) для рассматриваемых объектов может быть выражена следующей зависимостью:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Корректировка на этаж расположения квартиры

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на этаж расположения квартиры.

Корректировка на этаж расположения была проведена по данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»²⁵. Коэффициенты приведены ниже.

Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:			
с 2 ^й до 9 этажа (кроме верхнего)**			1,00
с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	0,98
с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	0,97
на крайних этажах:			
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 или/и автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
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 или/и автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,09	1,03
на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	0,94
Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) от цены квартиры	3,6%	10,5%	6,7%

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рисунок 5 – Скриншот страницы портала «Статриелт»

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) \cdot 100\%$$

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода среднего значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднего арифметического.

Формула коэффициента вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{y} \cdot 100\%$$

где s – стандартное отклонение ошибки,

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1951-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1955-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

\bar{y} - среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования полученного значения скорректированных цен объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая полученные выше значения коэффициентов вариации (0,4% - 9,4%), Оценщик счел возможным использовать результат сравнительного подхода при имеющихся аналогах.



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица №25

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Общая площадь (с учетом летних помещений), кв. м	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	74,00	81,7	1	2	59 130	4 830 900
2	Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	90,00	91,7	2	2	62 110	5 695 500
3	Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	84,00	87,2	4	2	62 470	5 447 400
4	Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	49,10	60,9	1	1	63 780	3 884 200
5	Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	82,20	83,9	2	2	62 750	5 264 700
6	Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	101,00	105	4	3	60 440	6 346 200
7	Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	102,20	106,2	2	3	60 360	6 410 200
8	Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	88,00	95,9	5	3	61 100	5 859 500
9	Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	94,70	107,8	1	3	56 570	6 098 200
10	Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	88,10	88,9	3	2	62 330	5 541 100
11	Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	57,50	57,5	1	1	64 240	3 693 800
	ИТОГО		910,8	966,7				59 071 700

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки – 17.01.2020 г. составила:

59 071 700 (Пятьдесят девять миллионов семьдесят одна тысяча семьсот) руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на Объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки;
- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем применение доходного и затратного подходов. Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода, обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины справедливой стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №26

Объект оценки	Стоимость, полученная при применении сравнительного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная при применении затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	4 830 900	Не применялся	Не применялся	4 830 900
Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	5 695 500	Не применялся	Не применялся	5 695 500
Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	5 447 400	Не применялся	Не применялся	5 447 400
Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	3 884 200	Не применялся	Не применялся	3 884 200
Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	5 264 700	Не применялся	Не применялся	5 264 700
Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	6 346 200	Не применялся	Не применялся	6 346 200
Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	6 410 200	Не применялся	Не применялся	6 410 200
Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	5 859 500	Не применялся	Не применялся	5 859 500
Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	6 098 200	Не применялся	Не применялся	6 098 200
Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	5 541 100	Не применялся	Не применялся	5 541 100
Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	3 693 800	Не применялся	Не применялся	3 693 800
Вес, %	100%	-	-	59 071 700

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку Объекта оценки и подготовивший данный Отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2 и 4, ул. Шереметьевская, д. 2 по состоянию на дату оценки – 17.01.2020 г., составила:

59 071 700 (Пятьдесят девять миллионов семьдесят одна тысяча семьсот) руб.

Итоговые результаты оценки по каждой позиции недвижимого имущества в составе Объекта оценки представлены в таблице далее.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м ²⁶	Площадь, кв. м ²⁷	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Квартира №19, кадастровый номер: 50:10:0020407:2299	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 19	74,00	81,7	1	2	4 830 900
2	Квартира №23, кадастровый номер: 50:10:0020407:2303	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 23	90,00	91,7	2	2	5 695 500
3	Квартира №31, кадастровый номер: 50:10:0020407:2311	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 31	84,00	87,2	4	2	5 447 400
4	Квартира №104, кадастровый номер: 50:10:0020407:2391	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 104	49,10	60,9	1	1	3 884 200
5	Квартира №105, кадастровый номер: 50:10:0020407:2392	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 4, кв. 105	82,20	83,9	2	2	5 264 700
6	Квартира №60, кадастровый номер: 50:10:0020407:1470	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 60	101,00	105	4	3	6 346 200

²⁶ Общая площадь объекта (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

²⁷ Площадь объекта – общая площадь с учетом летних помещений

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Общая площадь, кв. м ²⁶	Площадь, кв. м ²⁷	Этаж	Кол-во комнат	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
7	Квартира №100, кадастровый номер: 50:10:0020407:1510	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 100	102,20	106,2	2	3	6 410 200
8	Квартира №139, кадастровый номер: 50:10:0020407:1549	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 139	88,00	95,9	5	3	5 859 500
9	Квартира №140, кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 140	94,70	107,8	1	3	6 098 200
10	Квартира №164, кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Загородная, д. 2, кв. 164	88,10	88,9	3	2	5 541 100
11	Квартира №4, кадастровый номер: 50:10:0020407:1176	Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Шереметьевская, д. 2, кв. 4	57,50	57,5	1	1	3 693 800
	ИТОГО		910,8	966,7			59 071 700

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данченко А.И.

Данилов П.В.

15. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями.
2. Федеральные стандарты оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297,
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298,
 - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».
4. МСО 300. Оценки для финансовой отчетности.
5. МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».
6. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
3. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
5. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
6. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
7. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
9. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
10. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 218 с.
11. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
12. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.

Сайты Интернет

1. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
2. Информация сайтов: <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и пр.
3. Информация НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт (<http://statrielt.ru>).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Внешний вид дома 4 по ул. Загородной



Фото 2. Внешний вид дома 2 по ул. Загородной



Фото 3. Внешний вид дома 2 по ул. Шереметьевской



Фото 4. Состояние объекта оценки



Фото 5. Состояние объекта оценки



Фото 6. Состояние объекта оценки



Фото 7. Состояние объекта оценки



Фото 8. Состояние объекта оценки



Фото 9. Окружение объекта



Фото 10. Лестничная клетка



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Рядовая 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Идентификатор	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов в листе: _____
16.01.2018	50:10/003/007/1176
Кадастровый номер:	
50:10/003/007	
Дата присвоения кадастрового номера: 24.05.2017	
Рыночная стоимость государственного земельного участка: данные отсутствуют	
Адрес: Российская Федерация, Московская область, город Химки, квартал Междуречный, улица Шереметьевская, дом 2 корпуса 4	
Площадь, м ² : 57,5	
Назначение: Жилое помещение	
Назначение: Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, название-место: Этаж № 1	
Вид жилого помещения: Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.): 3963302,28	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:10/003/007/1172	
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а жилых помещений жилищного фонда социального использования: данные отсутствуют	
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально"	
Особые отметки: данные отсутствуют	
Получатель выписки: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерное общество "Объединенное Управление Активдами"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ: М.П. Любимова Н. Н.	

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о залоге: транзитный счет

Помещение	Идентификационный номер объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист № 2, Раздел 2			
16.02.2018			
Кадастровый номер:	50:16:0020407:1176		
1. Правообладатель (правообладатели):	Выдана инвестиционная сделка - Выдана инвестиционная сделка - Закрытый паевой инвестиционный фонд некорпоративности "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" (далее - вкратце - Учредитель) на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общий договор собственности № 50:10:0020407:1176-50/001/2018-3 от 09.02.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.11.2017 №1-3-201		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, обл. Московская, г.Хованки, квартал Москворецкий, ул.Шереметьевская, д.2, кв.4, код № 50:10:0020407:1176, Квартира, назначение: жилое, площадь: 57,2 кв.м., этаж: 1		
вид:	16.02.2018		
дата государственной регистрации:	50:10:0020407:1176-50/001/2018-4		
номер государственной регистрации:	не описаны		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. КИУФ некорпоративности "Коммерческая недвижимость", ИНН: 771033778		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом некорпоративности "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона состава третьего лица, органа	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ	М.П. Любимова И. Н.		

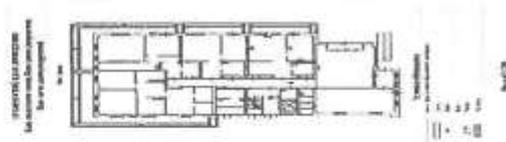


Рядом 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, находящихся на этаже (планы этажа)

Планирование		Специальное планирование	
Лист № 5	Рядом 5	Всего листов раздела 5	Всего листов выписки
16.02.2018			
Кадровый номер:		50:10:0020407:1176	

Номер тома (этажей), этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЫПУЩЕН СВЕДЕЛИМ ЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(План расположения помещений)</small>	
М.П. Любимова И. И. <small>инженер, архитектор</small>	



Акт приема-передачи имущества при осуществлении сделки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

ПОЛУЧЕНО

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Помещение: _____

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего листов выписки: _____

37.03.2019 50:10/002/04/07/1510

Кадастровый номер: _____

Номер кадастрового квартала: 50:10/002/04/07

Дата присвоения кадастрового номера: 20.06.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Химки, старая Междуреченский, улица Загородная, дом 2, кв. 100

Этаж: 102.2

Жилые помещения: Жилые помещения

Жилые помещения: Жилые помещения

Этаж № 2

Квартал

7788015.07

30:10/002/04/07/1563

данные отсутствуют

данные отсутствуют

Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"

данные отсутствуют

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость"

данные отсутствуют

Выдатель выписки: Чебан Н. В.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ИП: 50:10/002/04/07/1510



Сведения о зарегистрированных правах

Помещение: _____

Лист № 2, Раздела 2, Всего листов раздела 2: _____, Всего разделов: _____, Всего листов записей: _____

27.03.2019

Бюджетный номер: 50:10:0020407:1510

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" паевые о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:10:0020407:1510-50/001/2019/4-3 от 27.03.2019
3. Документы-основание:	3.1. Договор об уступке прав (Гребобалин) и обязанности участника по договору участия в долевом строительстве №ЗК-17/18 от 05.12.2016 года от 08.11.2017 №17-15-КД, дата регистрации 24.11.2017, №50:10:0020407:248-50/009/2017-113
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление
вид:	27.03.2019
дата государственной регистрации:	50:10:0020407:1510-50/001/2019-4
номер государственной регистрации:	от 27.03.2019 по 19.12.2019
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Акт омерено обобщество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗИПФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН 7710183778
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Пришли доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004
основание государственной регистрации:	лицые отсутствуют
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	лицые отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	лицые отсутствуют

М.П. Чубан Н.И.



Исключение из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости, расположенных в границах территории, ограниченной для зонирования территории

План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
27.03.2019		56-10/002/007-1510	
Кластерный номер:			

Номер этажа (этажей): **Этаж № 2**

План этажа (сметы этажа), План этажа (сметы этажа),
План этажа (сметы этажа)



Масштаб 1:200

Масштаб 1:	200
	
М.П.	
ООО «ДЕКАРТ» Юридический адрес: г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 ПОЛУЧЕНО УК 29.03.2019

Именение

Лист № 27.03.2019 Раздела Д Всего листов раздела Д: 50 Всего листов выписки: 50:10:0020407:1363

Кадастровый номер: 50:10:0020407:1363

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 Междуречный, улица Загородная, дом 2, кв.139

Площадь, м²: 88,0

Назначение: Жилые помещения

Назначение: Жилые помещения

Номер этажа, на котором расположена постройка, машино-место: Этаж № 5

Вид жилого помещения: Квартира

Кадастровая стоимость (руб.): 6769922,96

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:10:0020407:1363

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения об отнесенности жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая Недвижимость"

И.П. Медов И. В.



Информация об объектах государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) предоставляется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2
Лист № 27.03.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:10:0020407:1550	50:10:0020407:1550
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделены инвестиционные паи «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость"» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, №: 50:10:0020407:1550-50/001/2019-3 от 27.03.2019 Переданный акт обременения долевого строительства (квартиры) от 08.02.2019. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.01.2017 №814.09.35-7242-2017; 3.1. Договор об уступке прав (ребрендинг) и обязанности участника по договору участия в долевой собственности №ДК-1718 от 05.12.2016 года от 06.11.2017 №017-18-КД, дата регистрации 24.11.2017, №50:10:0020407:248-50/009/2017-113
3. Документы-основание:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление.
вид:	27.03.2019
дата государственной регистрации:	50:10:0020407:1550-50/001/2019-4
номер государственной регистрации:	е 27.03.2019 по 19.12.2019
4. 4.1.1. обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ПИИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Приватизационное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ	
М.П. Чибри Н. В.	



Составлено на основании информации, предоставленной заказчиком, и не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в документе. Компания не несет ответственности за содержание документа.
План раскладки панелей, выносов на углы (длина углов)

Примечание			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего листов выносов:
27.03.2019	5	5	
Кодированный номер:		50:10:0030407:1550	

Номер угла (углей): Угол № 1.

План углов (вынос углов). Если углы не выносятся.
 Если выносятся выносы (выносы)



Масштаб 1:100

Масштаб 1:	300
	
М.П. Исбашев В. В.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	

<http://www.dekart.ru/ru/press/press-releases/2019/03/27/0327.html>

Информация о государственной регистрации объектов недвижимости и о государственной регистрации прав на объекты недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование	
Лист № 2	Всего листов раздела 3
27.03.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:10:0020407:1574	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:10:0020407:1574-50/001/2019-3 от 27.03.2019
3. Документы-основания:	Предельный акт областного долевого строительства (оварир) от 08.03.2019, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.01.2017 №81150-35-7242-2017, 3.1. Договор об уступке прав (уступочной) и обязанности участника по договору участия в долевом строительстве №035-17/19 от 05.12.2016 года от 08.11.2017 №017:18-АД, дата регистрации 24.11.2017, №50:10:0020407:248-50/009/2017:113
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.03.2019
номер государственной регистрации:	50:10:0020407:1574-50/001/2019-4
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. ЛПНФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778
исполнение государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 23.08.2004
3. Сведения о наличии решения об взыскании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П. _____ М.И. Мухомов Н.В.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 ПОЛУЧЕНО УЧ. 29.03.2019

Раздел I

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1		Всего листов раздела I: 1		Всего разделов: 1		Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер: 50:10:0020407:1470							
Номер кадастрового квартала: 50:10:0020407							
Дата присвоения кадастрового номера: 20.06.2017							
Риски присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют							
Адрес: Российская Федерация, Московская область, с. Химки, квартал Межурочный, улица Загородная, дом 2, кв.60							
Площадь, м²: 101,0							
Назначение: Жилое помещение							
Назначение: Жилое помещение							
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 4							
Вид жилого помещения: Квартира							
Кадастровая стоимость (руб.): 7696370,67							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:10:0020407:1363							
Внесены ли ограничения использования: данные отсутствуют							
Сведения об отступлении актино помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилом помещении площадью дома социального использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют							
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости выделены в самостоятельную запись							
Особые отметки: данные отсутствуют							
Подготовитель выписки: Данные выписки подготовлены на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости							
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ: М.П. [подпись]							



Информация об объекте: **План распределения помещений, машинно-места на этаже (планы этажей)**

Назначение: _____

Лист № Рисунки 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов: _____ Всего листов выкладки: _____

Экспертный номер: 50:10:0020407:1476

Наименование (этажи): Этаж № 4

Имя файла (части файла): План этажа (спереди), План этажа (сзади)
(Имя объекта должно соответствовать)



Масштаб: 1:200

Масштаб 1: _____

200

Исполнитель: Чубан Н. Н.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Информация об объекте: _____



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ КАДАСТР И КАРТОГРАФИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Решение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости
г. Москва, Московская область, Московская область, г. Москва, Московская область

ПРОДУЦЕНО УЧ. 29.03.2019

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Преобразование	
Лист № <u>27.03.2019</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер: <u>50:10:0020407.2301</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:10:0020407</u>	
Дата окончания кадастрового номера: <u>10.05.2018</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>Московская Федерация, Московская область, город Химки, квартал Междугородный, Улица Тургенева, дом 4, квартира 104</u>	
Планировка: <u>#/1</u>	
Назначение: <u>Жилые помещения</u>	
Планирование: <u>Жилые помещения</u>	
Номер этажа, на котором расположен объект недвижимости, машино-место: <u>Этаж № 1</u>	
Высота этажа: <u>Квартира</u>	
Кадастровая стоимость (руб.): <u>1 096 877 25</u>	
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: <u>50:10:0020407.2280</u>	
Вид разрешенного использования: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения: <u>данные отсутствуют</u>	
Статус объекта недвижимости: <u>Объект недвижимости общего статуса "Жилая недвижимость"</u>	
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>	
Подпись выписки: <u>данные отсутствуют</u>	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-КАДАСТР	
	<u>Майерс Н. А.</u>

Выход из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Вид объекта недвижимости Земельный участок	
Лист № 2	Листов разреза 2
27.03.2019	50:10/002/04/07/2/191
Регистрационный номер 50:10/002/04/07/2/191	
1. Правообладатель (организация)	Вид объекта недвижимости – Земельный участок – кадастровый номер недвижимости "Кадастровый номер недвижимости", данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре кадастровых объектов недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости 1.1. Земельный участок от 08.03.2019. Регистрации на весь объект и кадастровый номер от 06.07.2017 №01/04/05/04/04/2017. 3.1. Договор об уступке прав (гробовый) и обязанностей участника по договору участия в долевой собственности №36-15/16 от 28.12.2016 года от 08.11.2017 №ЕС-16-001, дата регистрации 28.11.2017, №01/002/04/07/2/96-50/009/2017-24
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 50/002/04/07/2/91-50/001/2019-2 от 27.03.2019
3. Документ-основание	3.1. Договор об уступке прав (гробовый) и обязанностей участника по договору участия в долевой собственности №36-15/16 от 28.12.2016 года от 08.11.2017 №ЕС-16-001, дата регистрации 28.11.2017, №01/002/04/07/2/96-50/009/2017-24
4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости	Доверительное управление 27.03.2019 50/002/04/07/2/91-50/001/2019-3 с 27.03.2019 по 30.04.2021 Администрация субъекта "Свердловская область" Администрация ДУ ДПФФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 77030378 Указом администрации управления Департамента недвижимости областного филиала недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004
5. Сведения о планировании разрешения об отчуждении объекта недвижимости для государственного использования	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственного регулирования	данные отсутствуют
7. Сведения об отчуждении объекта недвижимости в пользу органов государственной власти, органов местного самоуправления, органов государственного управления	данные отсутствуют



М.П.

ВЕДУЩИЙ СЛУЖЕБ. ЛИСТ ДЕКРТ

Рисунок 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	Этаж	Площадь помещения, кв. м	Площадь этажа, кв. м	Всего помещений
27.03.2019	2	2,2		

Кадастровый номер: 50:10:0020407.2391

Номер этажа (этажей): 2/из 8/1



План этажа 2/из 8/1

Масштаб: 1:200

Инженер: Д.А. Дегурев

М.П. ООО «ДЕКАРТ»



Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 ПОЛУЧЕНО УК 29.03.2019

в Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Поискение	
Лист № 1	Реквизиты Л. 1
27.03.2019	50:10:0020407:2260
Кадастровый номер:	50:10:0020407:2299
Номер кадастрового квартала:	50:10:0020407
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, город Химки, квартал Междуреченский, улица Загорская, дом 4, квартира 19
Площадь, м²:	74,0
Назначение:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	5104458,58
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0020407:2260
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесенном жилому помещению к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению жилищного фонда социального использования или иного жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус иных объектов недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости иного статуса: "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зарплатный банковский счет организации "Коммерческая недвижимость"
	
М.П. Чобан Н.В.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	

Информация об объектах государственной регистрации недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов разделов <u>2</u>
27.03.2019	Всего разделов: <u>50:10/002/0407/2299</u>
Кадастровый номер: <u>50:10/002/0407/2299</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд нецелевой инвестиционной "Коммерческая нецелевая" - паевые участники на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность. № 50:10/002/0407/2299-50/001/2019-3 от 27.03.2019
3. Документ-основание:	3.1. Договор об участии в долевом строительстве (квартиры) от 08.02.2019. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 №81150-35-8319-2017. 3.1. Договор об участии в долевом строительстве (участники) и обязанностей участника по договору участия в долевом строительстве №ЗК-15/16 от 28.12.2016 года от 08.11.2017 №15-16-ЖЗ, дата регистрации 24.11.2017, №56:10/002/0407/246-50/009/2017-24
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	27.03.2019
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	50:10/002/0407/2299-50/001/2019-4
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	с 27.03.2019 по 19.12.2019
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЭИФФ нецелевой "Коммерческая нецелевая", ИНН: 7710183778
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом нецелевой "Коммерческая нецелевая" от 25.08.2004
5. Сведения о наличии решений об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>М.П.  М.П.  М.П.  М.П.  М.П.  М.П. </p>	

<p>План расположения помещений, машино-мест на этаже (ПЛАН ЭТАЖА)</p>	
<p>Наименование</p>	<p>_____</p>
<p>Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u></p>	<p>Всего листов раздела <u>2</u></p>
<p>27.03.2019</p>	<p>Всего листов машино-мест: _____</p>
<p>Календарный номер:</p>	<p>50:10:020:007:2299</p>
<p>Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u></p>	
	
<p>Масштаб 1:</p>	<p>200</p>
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p>	
<p>М.П. _____ Иванов И. И.</p>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 ПОЛУЧЕНО УК 29.03.2019
 Раздел 1

23 Сведения государственного реестра недвижимости и сведения о зарегистрированных правах

№ объекта недвижимости: _____

Всего листов выписки: _____

Лист № 1 из 1 листа

Всего листов выписки: _____

27.03.2019

Кадстровый номер: 50:10:0030407:2280

№ кадастрового квартала: 50:10:0030407

Дата присвоения кадастрового номера: 16.05.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Российская Федерация, Московская область, город Химки, квартал Мажаринский, улица Загородная, дом 4, квартира 23

Площадь, м²: 99,0

Назначение: Жилое помещение

Целевое назначение: Жилое помещение

Этаж: этаж № 2

Вид жилого помещения: Квартира

Кадастровая стоимость (руб.): 6308125,10

Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: 50:10:0030407:2280

Вид разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда, к жилищному фонду или жилищно-коммунальному использованию или жилищно-коммунальному использованию: данные отсутствуют

Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "эксплуатационные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Юмартреском-Инвесторс"

Исполнитель: Чертан Н. В.

ПЛАТЯЩИЙ СЧЕТ: ПИСТ-ЭКСПЕРТ

Итого: 100 руб. 00 коп.



Сведения о зарегистрированных правах

лист 1 из 1 (общий)

Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего листов выписки: _____

Кадстровый номер: 50.10.0020407.2303

1. Правообладатель (правообладатели):	Выделены инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:10:0020407.2303-50/001/2019-3 от 27.03.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор об уступке прав (требуемой) и обязанностей участника по договору участия в долевом строительстве №ЗК-15/16 от 28.12.2016 года от 08.11.2017 №015-16-КН, дата регистрации 24.11.2017, №50:10:0020407.2303-50/009/2017-24; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 №00150-35-4819-2017; Перечисленный акт объектов долевого строительства (свартин) от 08.02.2019
4. 4.1.1. Обременение объекта недвижимости:	4.1.1.1. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление, Доверительное управление дата: 27.03.2019 номер государственной регистрации: 50.10.0020407.2303-50/001/2019-4 с 27.03.2019 по 19.12.2019 4.1.1.2. Акт о государственной регистрации: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЛИИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778 4.1.1.3. Протокол доверительного управления фондами паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004 данные отсутствуют
5. Сведения о назначении лиц, ответственных за исполнение обязательств по регистрации:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации:	данные отсутствуют
7. Сведения об осуществлении государственной регистрации:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СЛУЖБА ИИС-ЭКСПЕРТ
Иванов И.И.

Информация об объекте: наименование, адрес, кадастровый номер, дата выдачи, срок действия, вид разрешенного использования, вид собственности, вид объекта недвижимости, вид объекта размещения.

Имя распорядителя помещений, наименование на этаже (плана этажа)

Назначение: _____

Лист № _____ Раздела **5**, Всего листов раздела **5**: _____ Всего листов выписки: _____

27.03.2019 Количество листов: **50**; ИД: **06020407-2303**

Кадастровый номер: _____

Номер этажа (этажи): **Этаж № 2**

Имя распорядителя



Масштаб: 1:200

Масштаб: 1: _____

М.П. _____

И.П. _____

М.П. _____

И.П. _____

Решение № _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости ПОЛУЧЕНО УК 29.03.2019

в Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Показатели		Итого объектов недвижимости
Лист № 17.03.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1
Кадастровый номер: 50:10:0020407:2311		Всего листов выписки: _____
Номер кадастрового квартала:	50:10:0020407	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Ресейская Федерация, Московская область, город Химки, квартал Междуречный, улица Загорская, дом 4, квартира 31	
Площадь, м ² :	64,0	
Виды помещений:	Жилые помещения	
Назначение:	Жилые помещения	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):	5794250,28	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0020407:2240	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования или иного жилого многоквартирного использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Унитарный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ		Медва Н. В.
		Исполнитель выписки

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		№ 50:10:0020407-2311-50:001/2019-3 от 27.03.2019	
Лист № 27 из 27	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего листов выписки: _____
Календарный номер		50:10:0020407-2311	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1. Выдаваемые инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Коммерческая недвижимость" данные о вкладах устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 50:10:0020407-2311-50:001/2019-3 от 27.03.2019</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>3.1. Договор об услуге права (субожины) и обязанности участника по договору участия в долевом строительстве №ЗК-15/16 от 28.12.2016 года от 08.11.2017 №15-16-Ж/1. Дата регистрации 24.11.2017, №50:10:0020407-246-50:009/2017-24.</p> <p>Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.07.2017 №01/50-35-8319-2017; Передаваемый акт объекта долевого строительства (жизндр) от 08.03.2019</p>			
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид: Доверительное управление, Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 27.03.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 50:10:0020407-2311-50:001/2019-4</p> <p>срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.03.2019 по 19.12.2019</p> <p>4.4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЭП109 ликвидности</p> <p>основание государственной регистрации: "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778</p> <p>Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Прямая ликвидационная управление Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Коммерческая недвижимость" от 25.08.2004</p>			
<p>5. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p>			
<p>6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>			
Специальный эксперт		Мобан Н. В.	



Государственное унитарное предприятие Московской области
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"

Химкинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Жилой комплекс- 1-я очередь (1-я "А" подфаза) жилые дома 15,16

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения	город Химки, вблизи квартала Ивакино, жилые дома 15,16 (строительный адрес)	

Инвентарный номер	311:090-10882
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на

24 января 2017 г.

дата обследования объекта в натуре

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

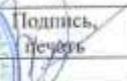
Контактный телефон 8 (495)983-15-20

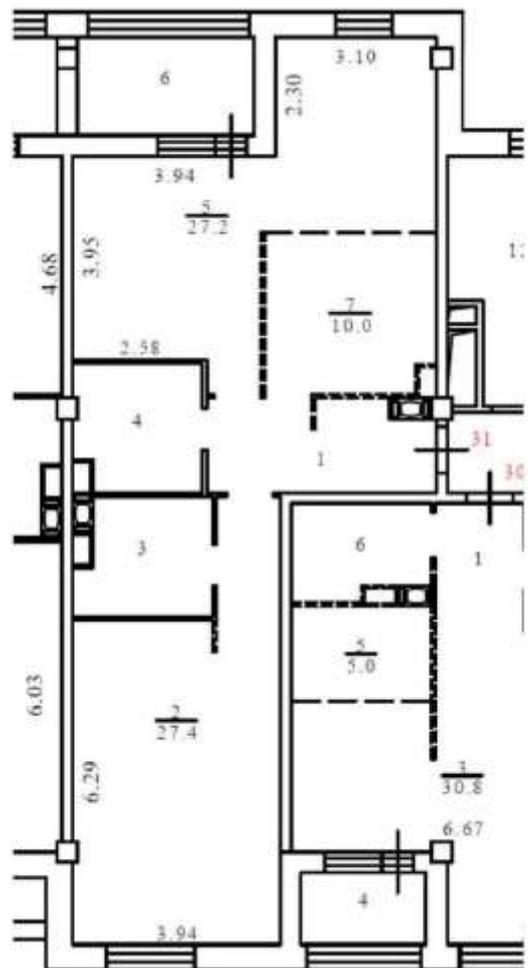
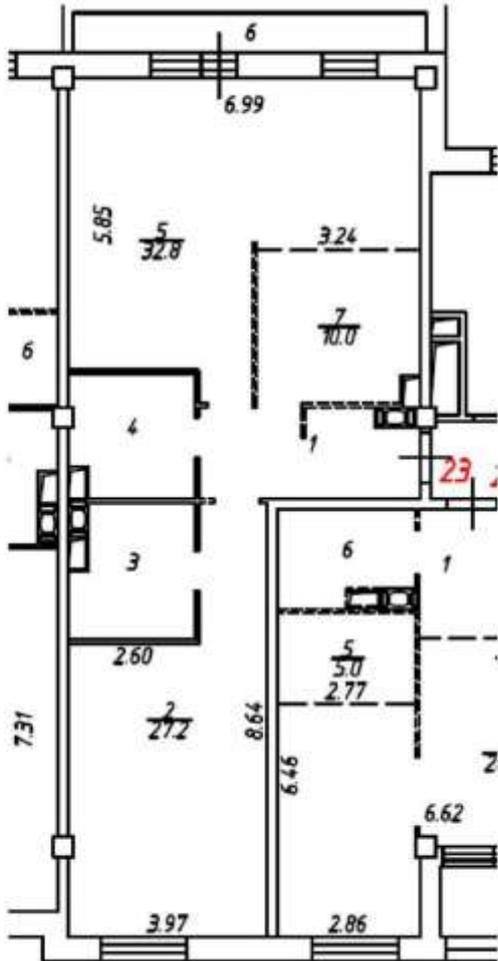
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
Московская область, Красногорский район, 26 км. Автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд»,
строен. 3, Dkononov@rdigeo.ru

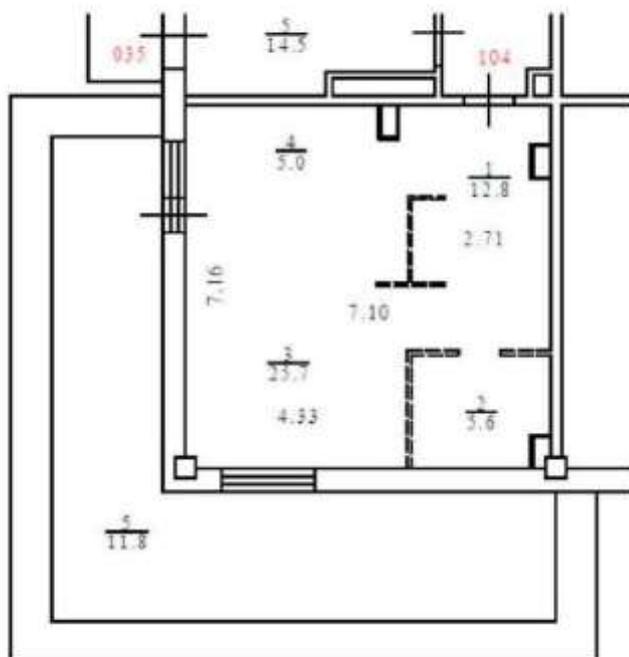
Техническое описание составлено по состоянию на

Подпись кадастрового инженера

Дата «21» сентября 2016г.

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









№	Этаж	Код	Наименование	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
А	1	19	1	коридор	1.33*2.32+5.33*1.24+0.7*2*2.4	12.8	12.8	12.8	3.10
А			2	кухня	2.87*2.30+0.43*0.28+0.44*0.88	4.3	4.3	4.3	
А			3	ванная	2.70*2.25+1.01*0.41	3.3	3.3	3.3	
А			4	гостиная	4.22*2.07	18.1	18.1	18.1	
А			5	терраса	2.22	2.2		2.2	
А			6	балкон	2.59*2.20+0.81*0.28	14.0	14.0	14.0	3.10
А			7	лоджия	2.22*2.22+2.22*0.37+0.21*0.88	13.3	13.3	13.3	
А			8	спальня	2.11*2.12+0.81*0.41	3.3	3.3	3.3	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Итого по этажу, № 19 (квартира)						81,7	74,0	33,6	40,4	7,7			

А	2	23	1	коридор	4.34*1.23+0.80*0.05+0.40*0.82	7,7	7,7	7,7		3,10			
А			2	спальня	3.97*2.37+2.30*1.36+0.40*0.11	27,2	27,2	27,2					
А			3	ванная	2.30*2.75+1.39*0.39	6,3	6,3	6,3					
А			4	ванная	2.30*2.32+0.40*0.10+0.67*0.40	6,0	6,0	6,0					
А			5	гостиная	3.67*3.33+0.70*2.07+6.47*2.24+0.40*0.05+0.20*0.10*2+0.02*4.30*0.02	32,8	32,8	32,8					
А			6	балкон	1.30*0.78	1,7				1,7			
А			7	кухня	2.0	10,0	10,0	10,0					
Итого по этажу, № 23 (квартира)						91,7	90,0	60,0	10,0	1,7			

А	4	31	1	коридор	4.43*1.33+0.90*0.05+0.40*0.80	7,8	7,8	7,8		3,10			
А			2	спальня	3.84*6.29+2.26*2.32+0.80*0.05+0.40*0.11	27,4	27,4	27,4					
А			3	ванная	2.30*2.70+1.33*0.44	3,7	3,7	3,7		3,7			
А			4	ванная	2.30*2.30+0.10*0.40+0.64*0.41	3,9	3,9	3,9					
А			5	гостиная	3.91*3.62+0.84*2.07+2.20*2.10+2.33*4.55+0.40*0.10+0.85*0.40+2.00+0.05*1.42	27,2	27,2	27,2					
А			6	лоджия	1.31*1.33	3,2				3,2			
А			7	кухня	2.0	10,0	10,0	10,0					
Итого по этажу, № 31 (квартира)						87,2	84,0	34,6	29,4	3,2			

А1	1	104	1	коридор	7.16*2.25+2.71-0.75*0.42-0.60*0.08*2	12,8	12,8	12,8		3,10	
А1			2	ванная	2.10*1.70+2.35*0.05/-0.42*0.30	5,6	5,6	5,6			
А1			3	гостиная	2.35*2.18-0.60*0.08-0.65*0.44-5.0	23,7	23,7	23,7			
А1			4	кухня	3.0	3,0	3,0	3,0			
А1			5	терраса	2.16*0.46+2.52*1.9.73-2.16)	11,8				11,8	
Итого по пом. № 104 (квартира)						60,9	49,1	25,7	23,4	11,8	
А1	2	105	1	коридор	2.92*2.10	6,2	6,2	6,2		3,10	
А1			2	кухня	2.92*2.42-0.75*0.30+2.30*0.08	12,3	12,3	12,3			
А1			3	балкон	1.08*2.10	1,7				1,7	
А1			4	гостиная	10.69*2.99-0.40*0.10-0.38*2.13-0.60*0.08	36,1	36,1	36,1			
А1			5	ванная	3.42*2.49-0.44*1.36-0.40*0.10	5,4	5,4	5,4			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	2	105	6	спальня	3.90*2.51	22,0	22,0	22,0					
Итого по пом. № 105 (квартира)						83,9	82,2	38,1	24,1	4,7			
А1	4	60	1	коридор	7.20*1.12	4,2	4,2	4,2		3,10			

4	60	1	Коридор	13,3	13,3	13,3	3,10			13,3
		2	Кухня	17,8	17,8	17,8	3,10			17,8

		3	Лоджия	2.14*1.56-0.40*0.18			3,3	3,10		коэфф=0,5	1,7
		4	Жилая комната	19,3	19,3	19,3		3,10			19,3
		5	Санузел	5,6	5,6	5,6		3,10			5,6
		6	Жилая комната	19.4-0.0	19,3	19,3		3,10			19,3
		7	Лоджия	3.87*1.15			4,5	3,10		коэфф=0,5	2,3
		8	Жилая комната	21.7-0.0	21,6	21,6		3,10			21,6
		9	Санузел	4,1	4,1	4,1		3,10			4,1
Итого по квартире 60					101,0	60,2	40,8	7,8			105,0

2	100	1	Коридор	2.66*4.90+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*2.46-0.80*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	3.99*3.72+1.48*4.98-0.20*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	48,1	53,1	7,9				106,2

5	139	1	Коридор	2.36*4.78+1.98*1.90-0.68*0.12	15,0		15,0		3,10			15,0
		2	Санузел	2.78*1.79-1.20*0.69	4,2		4,2		3,10			4,2
		3	Кухня	15,2	15,2		15,2		3,10			15,2
		4	Жилая комната	18,7	18,7	18,7			3,10			18,7

		5	Лоджия	6.58*1.24				8,2	3,10		коэфф=0,5	4,1
		6	Санузел	2.78*2.49-0.71*1.47	5,9		5,9		3,10			5,9
		7	Жилая комната	13,3	13,3	13,3			3,10			13,3
		8	Кладовая	1.94*2.45	4,8		4,8		3,10			4,8
		9	Лоджия	6.33*1.20				7,6	3,10		коэфф=0,5	3,8
		10	Жилая комната	10,9	10,9	10,9			3,10			10,9
Итого по квартире 139					88,0	42,9	45,1	15,8				95,9

1	140	1	Коридор	4.76*2.42+1.84*1.86-0.65*0.08	14,9		14,9		3,20			14,9
		2	Жилая комната	3.59*3.01	10,8	10,8			3,20			10,8
		3	Жилая комната	3.59*3.72	13,4	13,4			3,20			13,4
		4	Терраса	17,5				17,5			коэфф=0,3	5,3
		5	Кладовая	2.44*1.93-0.25*0.23	4,7		4,7		3,20			4,7
		6	Санузел	2.45*2.75-1.39*0.62	5,9		5,9		3,20			5,9
		7	Жилая комната	6.78*3.84-0.41*0.22	25,9	25,9			3,20			25,9
		8	Кладовая	5.03*3.01-0.58*0.55-0.20*0.20	14,8		14,8		3,20			14,8
		9	Терраса	26				26,0			коэфф=0,3	7,8
		10	Санузел	2.82*1.79-1.31*0.58	4,3		4,3		3,20			4,3
Итого по квартире 140					94,7	50,1	44,6	43,5				107,8

3	164	1	Коридор	4.70*2.22-0.10*0.21	10,4		10,4		3,10			10,4
		2	Кухня	4.22*2.87-0.51*1.44	11,4		11,4		3,10			11,4
		3	Балкон	2.34*1.17				2,7	3,10		коэфф=0,3	0,8
		4	Жилая комната	7.11*5.86-0.21*0.20-0.21*0.07-0.07*0.41-0.20*0.4	41,5	41,5			3,10			41,5
		5	Жилая комната	4.22*2.81-0.20*0.20-0.20*0.19+2.22*2.47-0.12*0.44-0.40*0.21	17,1	17,1			3,10			17,1
		6	Санузел	1.84*2.59	4,8		4,8		3,10			4,8

		7	Санузел	1.82*2.11-0.60*1.60	2,9		2,9		3,10			2,9
Итого по квартире 164					88,1	58,6	29,5	2,7				88,9



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Объекты-аналоги по продаже однокомнатных квартир в г. Химки

khimki.slan.ru/sale/?lat/214879417/

1-комн. квартира, 64,1 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Весенний бульвар, 4, сдан
 Московская область, Химки мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, 4 На карте

- Планерная - 30 мин. на транспорте
- Петровско-Разумовская - 23 мин. на транспорте
- Баломорская - 15 мин. на транспорте
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 12 км от МКАД

Новый проект "СМАТ" **Онлайн ипотека** Умный расчет за 10 минут

5 500 000 Р 85 000 руб/м²

Получите в ипотеку? **Средств за изменением цены**
 Свободная продажа

+7 499 372-92-51
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону или обратившись лично в офисе

МИЗЛЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Был 2543 объекта

МИЗЛЬ в Новых Химках
 7,8 5 отзывов

29 фото

64,1 м² **27 м²** **1 из 5**
 Общая Жилая Этаж

Арт. 17527950 Предлагается к продаже уникальный вариант квартиры с двумя дополнительными пространствами - большая лоджия и ее лоджии выход на шикарный балкон, где можно оборудовать прекрасную зону отдыха (соседи так и сделали). Квартира расположена в экологическом районе, рядом с Химкинским лесом и каналом им. Москвы! В шаговой доступности детский садик, магазины, и кафешки. Эмоции от пешех и вело прогулок гарантированы! До квартиры удобно добраться из Москвы как общественным транспортом, так и на машине. Автобусы ходят каждые 5-7 минут до ж/д станции Химки от которой так же быстрый доступ до Московской транспортной системы.

khimki.slan.ru/sale/?lat/217618015/

этаж: 13/32 495 проспект, 2 км от центра

1-комн. квартира, 64 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Весенний бульвар, 4, сдан
 Московская область, Химки мкр. Клязьма-Старбеево, бул. Весенний, 4 На карте

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

Оформить ипотеку онлайн 10 банков за 10 минут Умный расчет

5 449 000 Р 85 141 руб/м²

Получите в ипотеку? **Средств за изменением цены**
 Возможна ипотека

+7 925 500-40-70
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону или обратившись лично в офисе

Галант
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Был 317 объектов

Планировка 10 фото

64 м² **30 м²** **20 м²** **1 из 5** **2016**
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продается 1-комнатная квартира! г. Химки мкр. Клязьма-Старбеево, Весенний бульвар, 4 на 1 этаже 5 этажного монолитного дома. Общая площадь 64.1 кв. м, кухня 30 кв. м, кухня 20 кв. м. Квартира свободной планировки без отделки, панорамные окна, потолки 3 м лоджия-терраса (10.1 кв м), которую можно обустроить под собственную зону отдыха. Один взрослый собственник. Свободная продажа. Есть вся инфраструктура, современный детский сад. Экологичный район, в шаговой доступности набережная канала им. Москвы и Химкинский лесопарк. Транспортная доступность: регулярный общественный транспорт до станции метро "Речной вокзал", ж/д станции "Химки" (Ленинградский вокзал). Хлебниково (Савеловский вокзал): 6 км до МКАД, 29 км до Красной площади. Звоните, приезжайте!

ЖК Архитект
 Квартиры с 0 руб/м², более метро рядом последние с +7 499 280-1

Застройщик - Архитект. Полная документация до 20-04-2020, ликвидность по оценке!

«Миниумма»
 Близкий аэропорт 3,8 км! руб./м² Ипотека от 8% +7 495 134-1

Продается отличная квартира на улице ул. Юрия Фомина 228 «Привет!Сеть», введена от ОАО БТИ, полная ипотека для семей с детьми, сроком до 30 лет. Подробнее по ссылке: <http://www.ek.ru/moscow/4444-6729-42897444442>

Клубный дом
 Апартаменты Кухня в подарок

kharki.cian.ru/sale/lot/2113114001/

вчера 22:14 • 1.118 просмотров, 5 за сегодня

1-комн. квартира, 64,1 м²

в ЖК «Берег»
 Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбавал, ул. Береговая, 8 На карте
 Ховерно • 25 мин. на транспорте
 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 13 км от МКАД

Иногда дарят «ДЕНГ»
Онлайн ипотека
 Ущад решения за 10 минут

5 128 000 Р ↓ 20 000 руб/м²
 Купить в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 367-49-46
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление и вы получите скидку

Написать сообщение

ИЗО
марина волкова
 Бюк: 10 объектов



4 фот

64,1 м² 27 м² 20 м² 2 из 8 2016
 Общ. Жилая Кухня Этаж Построе

Однокомнатная просторная квартира с аркером в ЖК Берег. Квартира без отделки, свободной планировки. Добротный кирпичный дом, ухоженная, зеленая территория, детские площадки, охраняемый наземный паркинг. В шаговой доступности канал имени Москвы, спорткомплекс Олимпиец. Развитая инфраструктура, магазины, два салона красоты, аптека, детский сад, детский клуб. Квартира продается от застройщика по договору купли-продажи, подходит под ипотеку. Разумный торг.

ЖК «Нордон» Новостройка от застройщика с 0% +7 (495) 134-4
 Акция до 31.03.2021. Подарочные в подарок, застройщик-ФСК «Лидер» ИЖС

ЖК «Остайки» Новостройка с 0% Только до 31.03. Скидка +7 (495) 021-4
 Застройка ООО «СЗ - СР Групп». Скидка до 31.03. Предельная скидка на приобретение от 10% или 100000 руб. до 17.11.24. Пред. этаж от 159, max 000 руб. с кв. 30 кв.

nutifing.ru/g-himki/sale-lot/202024001/one-room/7014830-15-0-ru-etazh-5-7-4322000-nd-ul-mln-mln-mln-mln-mln-2

Подобранность 7 фото • Продажа квартир 1 этаж • 1 страница • 11

цена: 4 222 600 Р

Ивань, продаю квартиру 2 290 000 руб. Подольск
 д. Хоружинское, продаю 1 700 000 руб. Подольск
 Улица, продаю квартиру 5 500 000 руб. Подольск
 д. Владыкино, продаю 1 560 000 руб. Подольск

ЦИАН

✓ собственная Агента
 ID 69175192026
 Объявления № 7916229 на сайте nutifing.ru
 Проверить эту квартиру перед тем, как купить ее

этаж: 5
 этажей: 7
 площадь: 55,0 м. кв.
 комнат: 1
 адрес: г. Химки

ЖК "Загородный квартал" - малоэтажный комплекс. Бизнес-класс, рядом с парковой зоной и набережной канала им. Москвы. Монолитно-каркасные дома с вентиляцией фасадами, отделаны элитными керамогранитом. Квартиры на первых и последних этажах с большими террасами. Во всех домах имеются подвальные паркинги. Благоустроенные дворы с детскими и спортивными площадками. На территории комплекса есть детский сад общеобразовательные школы находятся в г. Химки в 3 километрах. Квартиры свободной планировки. Черновая отделка




Объекты-аналоги по продаже двухкомнатных квартир в г. Химки

nationalrealty.ru/buildings/country-quarter/#/id/2193206

Отзывы

Жилой комплекс
Загородный Квартал

дом 15 | корпус 15 | строение 15 | квартира 19

Секция: 2
Этаж: 1
Кол-во комнат: 2
Площадь: 83,17 м²
Срок сдачи: 4 квартал 2017
Отделка: С отделкой
Цена: **6 277 399 Р**

Ваше имя
Ваш телефон

Для отправки и обработки ваших персональных данных

ОТПРАВИТЬ

Консультация: +7 495 369-99-77

2	Общ.	74,1
	Жил.	33,6
	Прив.	81,7



himki.cian.ru/sale/list/322645906/

2-комн. квартира, 73 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Шереметьевская улица, 2, с/дм
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбаво, Международный квартал, ул. Шереметьевская, 2 На карте

Водники - 18 мин. на транспорте | Долгорудная - 22 мин. на транспорте
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 11 км от МКАД

Эта квартира в кредит с
Ипотечкой от ЦИАН
Узнать подробнее за 10 минут

5 990 000 Р 82,055 кв.м²

Позвоните в агентство?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 916 230-71-99
+7 968 884-07-34

Позвоните, свяжитесь, это только одно объявление на сайте. Хотите больше?

УКБ
Бост офис на Таганской
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Был 75 объектов

ЖК «Румянцево-7»
Скидки до 12%, Д
Полная отделка
менее 10 км от Солнцева
+7 (495) 553-80-25

Скидки до 10-15%, 3000+ Подарки и привилегии для застройщика - Псковский Девелопмент - много лет на «Ильинке Дам», скин в РФ 2272 от 20.01.2015. Паркинговая ипотека - до 80% от стоимости жилья, скидка 62400 при покупке жилья через программу «Взрослая ДС».

ЖК «Надаль»
Новая элитная среда
экологично, Панорамный
Стек и уют в горах
Парков. и Шопинг
+7 (895) 025-28-51

Застройщик ООО «Ильинский квартал». Адрес: д. Подольское и проезд без депозитов на сайте http://www.ilyinskiy-kvartal.ru

ЖК «Ильинский»
Новая элитная среда
Квартиры с полным
реставрац. и экон. на

73 м² 2 из 7
Общая Этаж

Вашему вниманию предлагается просторная 2-х комнатная квартира общей площадью 73 кв.м. Квартира в собственности. В доме есть подземный паркинг. Развитая инфраструктура района: детский сад, школа, кафе, супермаркет, лифтерия. Сам комплекс стоит в окружении шикарного леса. Рядом канал им. Москвы, Олимпийский Спортивный комплекс "Олимпиец", ТЦ "Мега Химки", аэропорт Шереметьево. Квартал расположен в 8-ми км. от Москвы в городе Химки. Регулярный транспорт до станций "Химки", "Хлебниково", до г. Лобня, а также до аэропорта Шереметьево. Свободная продажа. Полная стоимость в долговоре. Один взрослый собственник. Ипотека подходит.

2-комн. квартира, 76 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Загородная улица, 2, сдан

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2. На карте

Речной вокзал - 22 мин на транспорте | Ховрино - 13 мин на транспорте

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

5 300 000 Р ↑ 67 737 руб/м²

Получите в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 925 368-52-72
+7 909 646-15-90

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или после звонка

Написать сообщение

ИМО

Бест на Речном
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 21 объект



15 фото

76 м² 1 из 5
Общая Этаж

Продается 2-комнатная квартира без ремонта в ЖК Загородный квартал по адресу: Московская область, г. Химки ул. Загородная д. 2 на 1 этаже 5-этажного монолитного дома, построенного по индивидуальному проекту. Квартира свободной планировки, общая площадь 76 кв.м. Потолки высотой 3 м. ЖК Загородный квартал современный малоэтажный комплекс монолитных домов бизнес-класса. Квартал расположен в 8 км от Москвы в городе Химки, рядом с лесопарковой зоной и набережной канала им. Москвы. На территории комплекса детский сад, магазин, пиццерия. До метро Планерная, Речной вокзал 20 минут транспортом, до станции Химки 10 минут транспортом. До аэропорта Шереметьево 10 минут на автомобиле.

Свободная продажа, один взрослый собственник. Оперативный выезд на сделку. Компания "Бест недвижимость" гарантирует своим клиентам безопасность сделки. Поможем в одобрении ипотеки по сниженной ставке в лучших банках Москвы и Московской области.

2-комн. квартира, 70,8 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Загородная улица, 2, сдан

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 2. На карте

Порывское шоссе, 9 км от МКАД

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

Оформить Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнать подробнее

5 390 000 Р ↑ 76 130 руб/м²

Получите в ипотеку?

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

+7 977 377-47-10
+7 495 767-58-82

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или после звонка

ИМО

Свой Родной Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 20 объектов

Оксана Горюнова
Нет отзывов



Планировка 9 фото

70,8 м² 33,6 м² 15,1 м² 1 из 4
Общая Жилая Кухня Этаж

ВНИМАНИЕ!!! ЦЕНА СНИЖЕНА!!! Для тех, кто хочет купить!!! Продается КВАРТИРА С ОГРОМНОЙ ШИКАРНОЙ ТЕРРАСОЙ И МАШИНОМЕСТОМ В ПОДАРОК, площадью 70,8 кв.м. на 1 этаже 4-этажного монолитно-кирпичного дома с видом на лес в ЖК "Загородный квартал". ЖК "Загородный Квартал" - новый малоэтажный комплекс в Химках, в 8 км от Москвы. Квартал расположен рядом с лесом и набережной канала им. Москвы. Масштабная застройка занимает площадь 111 га и отличается европейской концепцией "нового урбанизма", то есть продуманными планировочными решениями, качественной архитектурой, обширными пешеходными зонами, развитой инфраструктурой. Большой плюс квартиры - свободная планировка: внутри нет несущих конструкций, возможно любое размещение помещений. Квартира продается с подземным паркингом, где можно поставить машину и подняться на лифте к квартире. Охраняемая и безопасная территория. На территории квартала индивидуальны садик, магазин, кафе. Рядом парк-отель "Олимпиада" с шикарными спортивно-оздоровительными комплексами. Удобная транспортная доступность: расстояние до МКАД 9 км, 15 минут на машине до ТРЦ Мегамолл, ОИ, Ашан, Улус, Леруа.

ИЖ «Ютада»
Кварталы от застройщика.
+7 495 325-
Застройщик ООО СЗ «Ютада-ДЭ» - Прямой, www.325.ru/realty/ru

ИЖ «Истрия»
Новостройки
Планы 3/4 кв.
+7 495 334-
Акция до 31.03.2025. Подробности и условия застройщике ООО «Истрия» на сайте. При покупке квартиры 25% от стоимости может начисляться выгода на счет оплаты сделки.

ИЖ «Восток 1»
Готовые ЖК
Кварталы - Зап.
тыс. руб./м².
+7 495 335-

my.msk.cdn.ru/sale/?lot/223751856/

3-комн. квартира, 90 м²

в ЖК «Загородный Квартал», Шереметьевская улица, 2, едн
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Шереметьевская, 2 16 карт

Речной вокзал - 20 мин. на транспорте
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 11 км от МКАД

Оформить Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнать решение

6 900 000 Р 76 667 Р/м²
Платите в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 755-95-59
+7 963 750-17-14

Попытка, смотрите, что можно его обменять после сделки

Написать сообщение

ИЖО
МИЦ - Сталиный ипотечный центр недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Есть 1252 объекта

МИЦ на Мясницкой
11 ★★★★★ / отзывы



Планировка 10 фото

90 м ² Общая	48,1 м ² Жилая	16 м ² Кухня	5 из 7 Этаж	2017 Построй
----------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------	-----------------

Акт. 12801197 Уютная 3-х комнатная квартира в ЖК "Загородный Квартал". Комплекс расположен всего в 6 км к северу от столицы, в окружении Химкинского леса, рядом с каналом им. Москвы. "Загородный квартал" - жилой комплекс бизнес-класса, в котором объединены городской комфорт, который Вы цените, и природа, которую Вы любите. Широкие улицы и тихие дворики, благоустроенные парки и зеленые аллеи, детские и спортивные площадки, нестандартные планировочные решения квартир, элегантное архитектурное исполнение фасадов, личное парковочное место в подземном паркинге и насыщенная инфраструктура. Квартира расположена на комфортном 5-м этаже с прекрасными видами из окон. Входная группа и подъезд с качественной отделкой, закрытая территория. Прямая продажа, быстрый выход на сделку!

ЖК «Славянка»
Новостройка от застройщика в м. Деловое
+7 (495) 023-01

Застройщик МК Строй. Полная декларация на до 01.01.2023. Подробности на сайте проекта

Передать раскварту от 14 тысяч! Гибко и индивидуально
+7 (495) 023-01

Прямая декларация на сайте застройщика ТМ Метр. Подробности на сайте

my.msk.cdn.ru/sale/?lot/2211856403/

3-комн. квартира, 91 м²

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Международный квартал, ул. Загородная, 4 16 карт

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

Оформить Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнать решение

7 000 000 Р 76 923 Р/м²
Платите в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 105-93-85

Попытка, смотрите, что можно его обменять после сделки

Написать сообщение

ID 12722526



Планировка 6 фото

91 м ² Общая	2 из 5 Этаж
----------------------------	----------------

ЖК "Загородный квартал"! Продается большая трехкомнатная квартира. В СОБСТВЕННОСТИ! Сразу к плюсам: свободная планировка, малозатяжной дом бизнес-класса, подземный паринг, закрытая территория. Жилой комплекс расположен в экологически чистом районе, на краю города Химки, рядом с лесопарковой зоной и канала им. Москвы. В подземном паркинге два машино-места | за отдельную плату продается вместе с квартирой | Свободная продажа, первичные документы, Дорогие коллеги и покупатели, звоните. Квартира достойна Вашего внимания! Анна.



В случаях, когда текст объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников выставленных на продажу объектов недвижимости. В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы оценщика



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 3004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая Черныгурская, д.13/3, корпус 1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-54-00
e-mail: soosib@soosibir.ru/www.soosibir.ru

**Выписка
из реестра членов СОЮЗА СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Группа Компаний "ДЕКАРТ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что

Данченко Анна Ивановна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СОЮЗА СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр **28.08.2014 г.**

Регистрационный номер **1185**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости № **006729-1** от **26.03.2018 г.**

Оценка движимого имущества № **013891-2** от **11.07.2018 г.**

Оценка бизнеса № **нет** от **нет г.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на **27 декабря 2019 г.**

Дата составления выписки **27 декабря 2019 г.**

Исполнительный директор



О.В.Клишнина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Данченко Анна Ивановна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №

Дата выдачи

0915

28 августа 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



И.В. Владимирова
И.В. Владимирова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006729-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

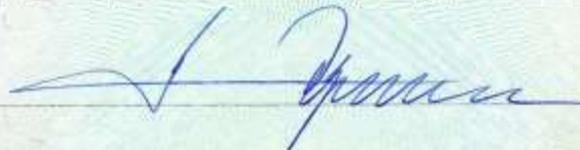
выдан

Данченко Анне Ивановне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/70040/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70040/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Данченко Анна Ивановна
 Адрес регистрации: 197227, Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д.31, к.2, кв. 94

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «20» августа 2020г. включительно

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»

_____ /Кожемьякин А.А./

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
 Данченко Анна Ивановна

_____ /Данченко А.И./

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва
 «21» августа 2019г.

Страхователь

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

Полис № 0991R/776/70040/19



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/70039/19-1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/19-1 (далее Договор страхования), 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. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Местонахождение: 105062, г. Москва, Фурманский переулок, 9/12, офис № 513
ИНН 7736577287

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;

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

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «20» августа 2020г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
"АльфаСтрахование"
г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31
ИНН 7707083893
0003/46
г. Москва



Антонииков А.А./

Страховщик

Страхователь:
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данилов П.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«21» августа 2019г.

Страхователь

Полис № 0991R/776/70039/19-1