



**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

**ОТЧЕТ № Н-407061/1-107**  
**об оценке рыночной и справедливой**  
**стоимости объектов недвижимости,**  
**расположенных по адресам: г. Москва,**  
**Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6,**  
**корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5**

**г. Москва, 2017 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	2
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
4.1 Принятые допущения.....	7
4.2 Ограничивающие условия.....	7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных .....	9
6.2 Юридическое описание объекта оценки.....	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки .....	11
6.4 Строительно-техническое описание проекта .....	11
6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости.....	16
7 АНАЛИЗ РЫНКА.....	19
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	19
7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	19
7.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	22
7.1.3 Обзор ситуация на рынке жилой недвижимости г. Москва под влиянием политических и социально-экономических факторов .....	23
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	24
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	25
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости.....	32
7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском регионе.....	32
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	33
8.1 Этапы проведения оценки .....	33
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	33
8.3 Подходы к оценке.....	35
8.3.1 Затратный подход .....	35
8.3.2 Сравнительный подход.....	35
8.3.3 Доходный подход.....	35
8.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	36
8.4.1 Методология сравнительного подхода .....	36
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	37
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	39
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	61
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	63
Нормативные документы .....	63
Справочная литература и информационные источники.....	63
Методическая литература .....	63
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	64
Приложение 1.....	64
Используемая терминология.....	64
Приложение 2.....	66
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	66
Приложение 3.....	74
Копии информационно-аналитического материала.....	74
Приложение 4.....	80
Копии документов строительно-технического и юридического характера.....	80



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

ü объект оценки: нежилые помещения (апартаменты), расположенные по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6,

Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.
4	20	2351	43,70
2	2	2 007	70,90
2	8	71	70,90
2	11	110	71,50
1	4	32	71,10
1	7	71	71,20
2	15	163	72,00
5	10	94	66,30
3	18	161	71,70

ü сведения о заказчике оценки: Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»;

ü основание для проведения оценки: Задание на оценку №107 от 10 апреля 2017 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.;

ü дата определения стоимости объекта оценки: 12 апреля 2017 г.

ü дата (период) проведения оценки: 10-12 апреля 2017 г.

ü дата составления отчета: 12 апреля 2017 г.

ü номер отчета об оценке: №Н-407061/1-107

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Рыночная стоимость нежилых помещений (апартаментов) общей площадью 609,3 кв.м., расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	82 610 700 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>		<b>82 610 700</b>	

#### Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	4	20	2351	43,70	6 261 249	6 261 249
2	2	2	2007	70,90	9 384 040	9 384 040
3	2	8	71	70,90	9 535 554	9 535 554
4	2	11	110	71,50	9 692 612	9 692 612
5	1	4	32	71,10	9 461 135	9 461 135
6	1	7	71	71,20	9 550 554	9 550 554
7	2	15	163	72,00	9 862 992	9 862 992

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
8	5	10	94	66,30	8 964 092	8 964 092
9	3	18	161	71,70	9 898 472	9 898 472
<b>Итого</b>				<b>609,3</b>	<b>82 610 700</b> (Восемьдесят два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот)	<b>82 610 700</b> (Восемьдесят два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот)

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

**Куликов А.В.**

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

**Плешкин А.М.**



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимости - нежилые помещения (апартаменты), общей площадью 609,3 кв.м			
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<b>Адрес</b>	<b>Этаж</b>	<b>Номер помещения</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	20	2351	43,70
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	2	2 007	70,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	8	71	70,90
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	11	110	71,50
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	4	32	71,10
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	7	71	71,20
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	15	163	72,00
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	10	94	66,30
	г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	18	161	71,70
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	В апартаментах предусматривается подготовка без отделки. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов, доступных для оценщика, представлены в Приложении к Отчету.			
Имущественные права на объекты недвижимости	Право собственности			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку			
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей.			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)			
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость			
Дата оценки	12 апреля 2017 г.			
Срок проведения оценки	10-12 апреля 2017 г.			
Дата составления отчета	12 апреля 2017 г.			
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.			

## 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное общество          Полное наименование: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость».          Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10.          Расчетный счет: 40701810238170000399 в ПАО «Сбербанк России», г. Москва          Корр. счет 30101810400000000225          ИНН: 7710183778          БИК: 044525225          КПП: 775001001.          ОГРН: 1027739007570;          Дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г.</p>
-----------------------------	--

<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович  <u>Контактный телефон:</u> 8-495-258-37-33  <u>Почтовый адрес:</u> 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106;  <u>Электронная почта:</u> ase@cier.ru  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014 г.  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u>  Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-082449/16 СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г.  <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 5 лет (с 2012 г.)  <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»  <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г.  ИНН: 7702019460  <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</u> требование о независимости выполнено.</p>
<p><b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

## **4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

### **4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.

### **4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки может быть продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Залог не является «последующим», залогодержатель прежний, и поэтому обременение не учитывается из-за отсутствия состава ст. 342 Гражданского кодекса РФ (требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей).

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

Фотографии хода строительства многофункционального комплекса приняты с данных сайта <http://vodny2.ru>



## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ü Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- ü Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ü Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов, проведен осмотр прилегающей территории. Осмотр объектов недвижимости внутри здания невозможен исходя из целей безопасности, так как строительство не завершено.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
Юридическая документация
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838631 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838635 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838636 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838633 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838656 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838655 от 19.05.2016 г. (копия)

Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838634 от 19.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838623 от 20.05.2016 г. (копия)
Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 701349 от 20.05.2016 г. (копия)
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 г. (копия)

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Предоставленные юридические документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838631 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838635 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838636 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838633 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838656 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838655 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838634 от 19.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 838623 от 20.05.2016 г. (копия) Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 701349 от 20.05.2016 г. (копия) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 г. (копия)
Объекты оценки	Нежилые помещения (апартаменты), общей площадью 609,3 кв.м
Адрес объектов недвижимости	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5;
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация», ИНН: 7714862178; ОГРН: 1127746023734
Имущественные права на объекты	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) этих прав – не зарегистрированы

*Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)*

### **Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Рассматриваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.
3. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются.

### 6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
----------------------------	------------

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

### 6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Современный жилой квартал «Водный» расположен на севере Москвы в двух шагах от станции метро «Водный стадион». Панорамные виды на достопримечательности Москвы из окон, эксклюзивные архитектурные решения, развитая инфраструктура в пешеходной доступности, обширная паркинговая зона, эффективные планировки - все это делает «Водный» одним из самых привлекательных объектов Москвы.

Оптимальные планировки европейского типа 1-3-комнатных апартаментов и квартир площадью от 39 до 97 кв. м позволят покупателям реализовать свои дизайнерские идеи в интерьере. На первых этажах комплекса предусмотрена вся необходимая инфраструктура, в том числе и социальная - детский сад и центр развития, фитнес-клуб, кафе и рестораны и службы бытового сервиса. Широкий выбор квартир и апартаментов позволит подобрать покупателям новый домашний очаг с учетом всех потребностей.

Жилой квартал «Водный» состоит из пяти высотных башен. Кроме того, проектом предусмотрено строительство детского сада, фитнес-центра, аптеки, стоматологии, салона красоты, магазина и детского центра развития. В непосредственной близости расположен торговый центр, который обеспечит будущих жильцов всеми необходимыми продуктами и услугами, а ресторанный дворик и многозальный кинотеатр станут местом для отдыха после рабочего дня. Архитектурное решение жилого квартала разработано мастерской "Speech Чобан&Кузнецов".

В первой очереди МФК «Водный» завершено строительство офисной башни и трехуровневого торгового центра локального значения. В торговом центре «Водный» для будущих жителей уже работают более 100 магазинов, в том числе якорные арендаторы - продуктовый супермаркет «О'Кей», кинотеатр «Киномакс» и магазины детских и спортивных товаров - «Дети» и «Спортмастер». На верхнем этаже расположен обширный фуд-корт. Концепция комплекса разработана архитектурным бюро «Атриум».

#### **Инфраструктура комплекса**

В комплексе «Водный» предусмотрена необходимая инфраструктура для комфортной жизни - детский сад, фитнес-центр, ресторанный дворик, отделение банка, книжные лавки и бытовые службы. В комплексе реализована концепция «двор без машин» - непосредственно под МФК расположен обширный подземный паркинг.

Помимо инфраструктуры в комплексе, покупатели апартаментов оценят близость к социальным и спортивным объектам внутри развитого Головинского района: в пешеходной доступности расположено 10 детских садов и 6 школ, школа с многоступенчатой профильной подготовкой по физико-математическому, естественно-научному, социально-экономическому, филологическому (углубленное изучение английского, немецкого и др. языков) направлениям, спорткомплекс «Динамо» с 50-метровым бассейном и многочисленными секциями, а также центром пляжных видов спорта.

В 2 мин. пешком от комплекса расположена ст. м. «Водный стадион». Также организован удобный выезд на Кронштадтский бульвар и Головинское шоссе. Комплекс с апартаментами «Водный» - это благоприятная экология в черте города. Каскад Головинских прудов с водопадами и Химкинское водохранилище с лучшим пляжем Москвы - "Royal Beach Club" - все это в 15 мин. пешком.



**Рис. 6.1-6.6. Визуализация комплекса**

**Перечень нежилых помещений (апартаментов), представленных к оценке, таков:**

**Таблица 6.1 - Перечень нежилых помещений (апартаментов), представленных к оценке, расположенных по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6**

Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.
4	20	2351	43,70
2	2	2 007	70,90
2	8	71	70,90
2	11	110	71,50
1	4	32	71,10
1	7	71	71,20
2	15	163	72,00
5	10	94	66,30
3	18	161	71,70

**Таблица 6.2- Описание жилых домов**

Наименование параметра	Значение параметра
Тип зданий	Многофункциональный комплекс, состоящий из 5 зданий
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	Дома сданы
Степень готовности	На дату проведения оценки строительство завершено
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитных домов составляет 150 лет
Охранный статус здания	Здания расположены на огороженной охраняемой территории
Количество этажей в зданиях	26 этажей (все корпуса имеют одинаковую этажность)
Количество апартаментов на этаже	13 апартаментов/квартир
Тип фундамента	Монолитный ж/б
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, газоблок
Материал перекрытий	Монолитный ж/б
Техническое состояние перекрытий	Справка Оценщику не предоставлена
Перегородки (материал)	Железобетон
Оформление фасада	Облицовочные плиты
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здание осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	Парковка вдоль фасада здания, подземный паркинг
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Есть
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нежилые помещения коммерческого назначения
Прочие особенности дома	Жилой квартал «Водный»
Благоустройство территории	Проектом предусмотрено строительство детского сада, фитнес-центра, аптеки, стоматологии, салона красоты, магазина и детского центра развития

Источник информации: данные Заказчика, <http://vodny2.ru/>

**Фотографии многофункционального комплекса**



Фото 6.1. Фотографии многофункционального комплекса «Водный»



Фото 6.2. Фотографии многофункционального комплекса «Водный»



Фото 6.3. Фотографии многофункционального комплекса «Водный»<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://vodny2.ru/pages/gallery/1/>

### 6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости проводится анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка апарт-отелей г.Москвы.

Комплекс расположен в САО г. Москвы между Кронштадтским бульваром и Головинским шоссе, в непосредственной близости от Ленинградского шоссе. Ближайшая станция метро «Водный стадион» находится в 2 минутах пешком. Хорошая транспортная доступность до международного аэропорта «Шереметьево» и центра города.



**Рис. 6.7. Местоположение объектов недвижимости на карте Москвы**

**Северный административный округ города Москвы** - один из двенадцати округов столицы, в котором располагаются 16 районов Москвы.

Свое начало САО г. Москвы берет около Белорусского вокзала и с другой стороны заканчивается за пределами Московской кольцевой автодороги. Западная граница располагается на территории Химкинского водохранилища и Окружной ЖД. Восточная часть ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД. Площадь Северного административного округа на карте Москвы составляет 113,2 кв. км. Сюда входят также территория аэропорта Шереметьево и нового Молжаниновского района. На территории САО проживает более 880 тыс. человек, что является очень большим количеством для такой площади.

Промышленная жизнь Северного округа очень активная - тут находятся множество промышленных предприятий и организаций. Среди них есть те, которые возникли здесь еще в XX веке. Это известная кондитерская фабрика "Большевик", ткацкая фабрика им. П. Алексеева и др. Также на территории САО находится огромное количество парков отдыха: это и парк Дубки, и Тимирязевский лес, и Московский ипподром, где могут отдохнуть жители города и гости столицы РФ.





**Рис. 6.9 Северный Административный Округ**

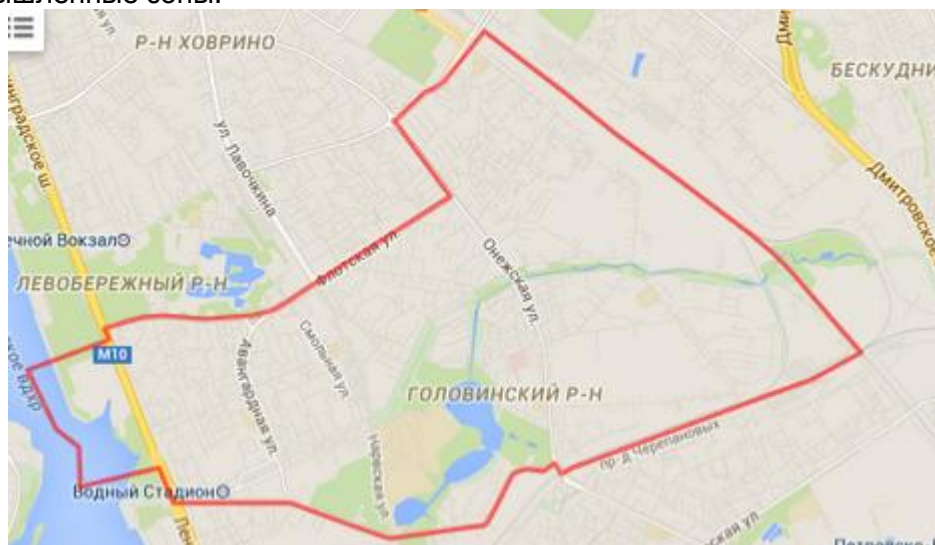
**Головинский район** входит в состав Северного административного округа (САО) города Москвы. Занимает площадь в 8,93 км<sup>2</sup> и имеет 25 улиц. Населён 100,2 тыс. человек (на 1 января 2010 года). Головинский район был образован 5 июля 1995 года, а внутригородское муниципальное образование Головинское 15 октября 2003 года.

На территории Головинского района находится одна станция метро Водный стадион Замоскворецкой линии.

Общую границу с Головинским районом имеют Левобережный район, район Ховрино, район Западное Дегунино, Тимирязевский район, район Коптево, Войковский район, район Покровское-Стрешнево (Северо-Западный округ (СЗАО) и район Южное Тушино (Северо-Западный округ (СЗАО)).

Головинский район получил своё название от села Головино которое берёт своё начало во второй половине XV века. С вводом в действие канала имени Москвы, в 1930-е годы, началась промышленная застройка района, а начиная с 1960 года стали строиться жилые дома.

В настоящее время, Головинский район имеет 55 производственных предприятий и большие промышленные зоны.



**Рис. 6.9 Район Головинский**

**Таблица 6.3. Описание прилегающей территории**

Населенный пункт	г. Москва
Топонимическая зона	Москва, САО
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на Ленинградское шоссе
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 3 минутах пешей доступности от станции метрополитена «Водный Стадион»
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор ситуации на рынке апартментов в г. Москве (п. 7 настоящего Отчета).
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находятся магазины, служба быта, аптека, школа, детский сад.
Благоустройство придомовой территории	Зеленые насаждения (газоны), детская площадка, хозяйственная площадка для установки мусоросборников, освещение, тротуары
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объектам асфальтирован, имеется уличное освещение.

**Выводы:**

- ÿ **Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).**
- ÿ **Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Водный Стадион» (3 минуты пешей доступности).**

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

##### Мировая конъюнктура

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение утроить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года

##### Промышленное производство

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

##### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

##### Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г).

В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и

В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013

года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

### **Инфляция**

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

### **Рынок труда**

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

### **Доходы населения и потребительский рынок**

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

### **Внешняя торговля**

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США.

По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8 % г/г против 0,4 % г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины.

Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2 % (ранее снижение до -0,5 % г/г). Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением.

### **Валовой внутренний продукт**

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

---

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали промышленность, строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5 процента.

#### **Банковский сектор**

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

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

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

#### **Денежно-кредитная политика**

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

*Источник информации:* <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

### 7.1.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Показатель	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2015 в % к январю-октябрю 2014
	октябрь 2016	январь-октябрь 2016	октябрь 2016	январь-октябрь 2016	
Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"			112.5 <sup>1)</sup>	101.8 <sup>1)</sup>	91.9 <sup>1)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "хозяйственным" видам деятельности <sup>2)</sup> , млн.рублей:					
добыча полезных ископаемых	2754.4	21500.0	167.2	130.3	98.2
обрабатывающие производства	454011.6	3980682.7	106.8	99.1	95.0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	58124.5	532651.0	99.2	110.5	103.6
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39980.4	386944.5	96.8	109.1	103.5
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	12543.8	93311.2	104.7	120.3	103.4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности <sup>2)</sup> , млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	120247.2	1005557.7	116.0	100.0	90.5
обрабатывающие производства	378743.1	3150817.4	107.6	101.0	101.7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	54537.1	506564.7	97.8	111.2	102.8
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	32597.8	337089.8	94.3	109.1	101.9
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	18263.0	136698.2	103.0	118.2	105.9
Объем работ выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	62182.2	547662.3	102.2 <sup>1)</sup>	106.5 <sup>1)</sup>	100.0 <sup>1)</sup>
Инвестиции в основной капитал <sup>1)</sup>	x	913612.8	x	103.0 <sup>1)</sup>	105.7 <sup>1)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	138.9	1902.4	98.7	74.8	95.6
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup> , млн. рублей	101453.4	1026107.7	102.2 <sup>4)</sup>	104.5 <sup>4)</sup>	106.1 <sup>4)</sup>
Объем услуг связи <sup>3)</sup> , млн. рублей	47568.8	457647.4	103.4 <sup>1)</sup>	99.3 <sup>1)</sup>	100.0 <sup>1)</sup>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	377362.4	3362010.5	97.7 <sup>1)</sup>	89.8 <sup>1)</sup>	84.5 <sup>1)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	13804.5	134117.6	84.8 <sup>1)</sup>	87.4 <sup>1)</sup>	92.3 <sup>1)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. рублей	129170.6	1263498.0	96.9 <sup>1)</sup>	104.1 <sup>1)</sup>	96.1 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, %	x	105.2 <sup>5)</sup>	106.8	108.1	116.9
Средняя численность работающих в экономике <sup>6)</sup> , тыс. человек	3414.0	3411.5	106.7	100.6	99.9
Численность официально зарегистрированных безработных <sup>7)</sup> , тыс. человек	37.4	x	100.3	x	157.8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>8)9)</sup> , %	x	x	103.1 <sup>1)</sup>	93.4	98.4 <sup>1)</sup>
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>9)</sup>					
номинальная, рублей	66920.2	68982.1	107.1	108.5	104.7
реальная, %	x	x	100.0	100.2	89.6
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, %		9.2 <sup>10)</sup>		...	-

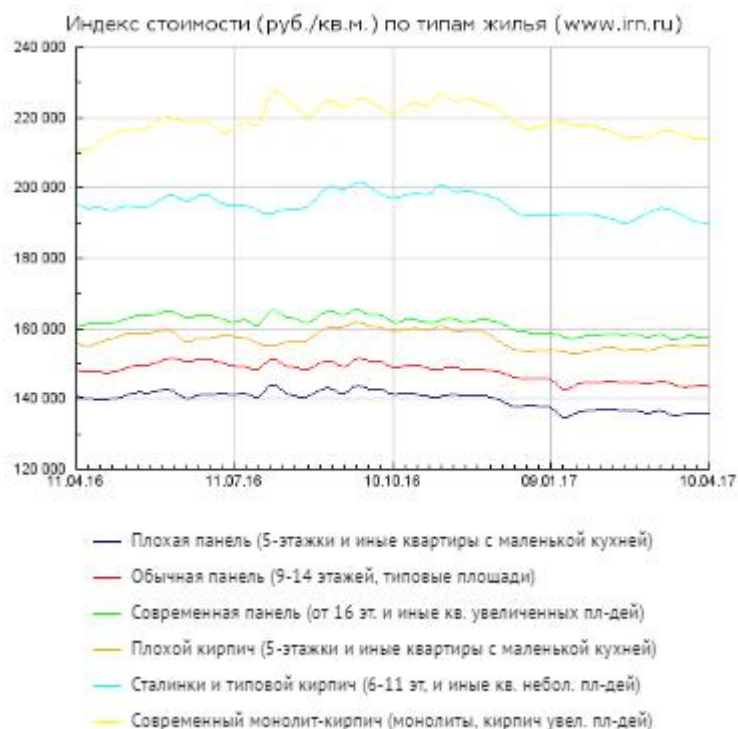
- 1) В сопоставимой оценке.
  - 2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
  - 3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.
  - 4) В ценах соответствующего периода.
  - 5) октябрь 2016 года к декабрю 2015 г.
  - 6) По крупным и средним предприятиям за март и январь-сентябрь 2016 г.
  - 7) На конец периода.
  - 8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.
  - 9) По крупным, средним и малым предприятиям за март и январь-сентябрь 2016 г.
  - 10) Январь-декабрь 2014г.
- <sup>#)</sup> Предварительные данные, возможна корректировка.  
<sup>\*)</sup> Март и январь-сентябрь 2016 г. (предварительные данные, возможна корректировка)  
<sup>##)</sup> Январь-сентябрь 2015 г. к январю-сентябрю 2014 г.

Источник информации:

[http://moscow.qks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/](http://moscow.qks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/)

### 7.1.3 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По итогам года неявное падение цен (скидки, торг) на уровне 10-15% в целом по вторичному рынку, по всей видимости, трансформируется в снижение заявленной стоимости недвижимости. Сократится количество продавцов, выставяющих нереальные ценники, увеличится доля квартир, близких по стоимости к нижней границе рынка, что, в свою очередь, потянет вниз средние цены. Обвала стоимости новостроек не ожидается, но новые объекты будут выходить по более низким ценам, подорожание в процессе строительства будет минимальным, если вообще будет.



Источник информации: <http://www.im.ru/gd/?class=house&type=1&period=1&step=week&gnum=1&currency=0>

#### **Вывод:**

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

## **7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

**Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Объект оценки** – апартаменты многофункционального комплекса с апартаментами эконом-класса.

Объекты недвижимости этих сегментов ориентированы на массового покупателя, для которого не последнюю роль играет цена новых апартаментов.

Для строительства таких домов используются современные материалы и технологии. Такие апартаменты часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности объектов.

***Ликвидность*** имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.*

Ликвидность объекта оценки и апартаментов, сопоставимых с ним, является средней, так как такие объекты являются типичными для вторичного рынка апартаментов



эконом-класса. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 6 месяцев.

### **7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

#### **Основные тенденции рынка апарт-апартаментов г. Москвы**

В IV квартале 2016 г. рынок апарт-апартаментов столицы пополнился 6 новыми проектами. Таким образом, общее число проектов с апарт-апартаментами на первичном рынке г. Москвы составило 93 шт. на 136 корпусов. В течение всего года рынок пополнился 20 новыми проектами. По данным консультантов компании «БЕСТ-Новострой», в 2015 г. на рынок апарт-апартаментов вышло 25 проектов. Таким образом, наблюдается некоторое снижение активности в развитии формата апарт-комплексов. Общий объем экспонируемых лотов по итогам 2016 г. составил 8 384 шт. общей площадью 545 284 кв. м.

По сравнению с IV кварталом 2015 г. объем предложения, измеряемый количеством лотов в продаже, снизился почти на 16%. По итогам 2016 г. можно говорить о том, что ежегодный объем новых проектов на рынке апарт-апартаментов уменьшился, что происходит на фоне высокой активности на первичном рынке жилья. Средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов по итогам IV квартала 2016 г. выросла на 6% и составила 267 977 руб. (против 250 850 руб. в IV квартале 2015 г.). Увеличение средней удельной цены квадратного метра зафиксировано во всех сегментах. Так, в апарт-апартаментах элитного класса за 2016 г. цена выросла на 7,6% до 731 330 руб. за кв. м (против 679 460 руб. за кв. м в IV квартале 2015 г.). В бизнес-классе по итогам 2016 г. цена выросла на 9,9% до 243 594 руб. за кв. м (против 221 720 руб. за кв. м в IV квартале 2015 г.).

В комфорт-классе зафиксирован наименьший рост цен. По итогам IV квартала 2016 г. средневзвешенная цена апарт-апартаментов выросла на 6,2% в сравнении с прошлым годом и составила 146 504 руб. за кв. м. Таким образом, рост цен за 2016 г. в пределах 10% по отдельным классам обусловлен увеличением строительной готовности корпусов на реализации. Знаковым событием 2016 г. для рынка апарт-апартаментов г. Москвы стало принятие законопроекта о снижении налоговой ставки на апарт-апартаменты с 2% до 0,5% для физических лиц, что способно повысить интерес потенциальных покупателей к данному формату недвижимости.

#### **Предложение на рынке апарт-апартаментов**

В IV квартале 2016 г. официальные продажи начаты в 7 новых корпусах, реализуемых в рамках 6 проектов. В элитном сегменте стартовали продажи в двух камерных проектах реконструкции: MOSS Apartments и Il Ricco, ввод которых в эксплуатацию намечен уже на I квартал 2017 г. В качестве отличительной особенности MOSS Apartments стоит отметить, что лоты реализуются с дизайнерской отделкой, включающей встроенную акустическую систему. В бизнес-классе стартовали продажи сразу в 3 проектах. В MONODOM от нового игрока рынка компании Sun Development (ЦАО) предлагаются 179 апарт-апартаментов площадью от 27 до 115 кв. м. Ввод объекта в эксплуатацию планируется в III квартале 2018 г. Проект бизнес-класса Vivaldi на 99 лотов от компании Glincom расположен в ЮЗАО. В рамках нового комплекса JAZZ (СВАО) предлагаются как квартиры, так и апарт-апартаменты в широкой ассортиментной линейке (пентхаусы с террасами и каминами, двухэтажные квартиры с отдельным входом). В комфорт-классе стартовали продажи в проекте «Барбарис». Объект возводится компанией МИЦ и планируется к вводу во II квартале 2018 г. Можно отметить, что активность застройщиков по выводу новых проектов за рассматриваемый период несколько снизилась – по итогам 2016 г. на рынок вышли 20 проектов во всех классах против 25 шт. в 2015 г. Таким образом, суммарный объем экспозиции апарт-апартаментов на конец 2016 г. составил 8 384 лота суммарной площадью более 545 тыс. кв. м. По сравнению с IV кварталом 2015 г. объем предложения, измеряемый количеством лотов в продаже, снизился почти на 16%.

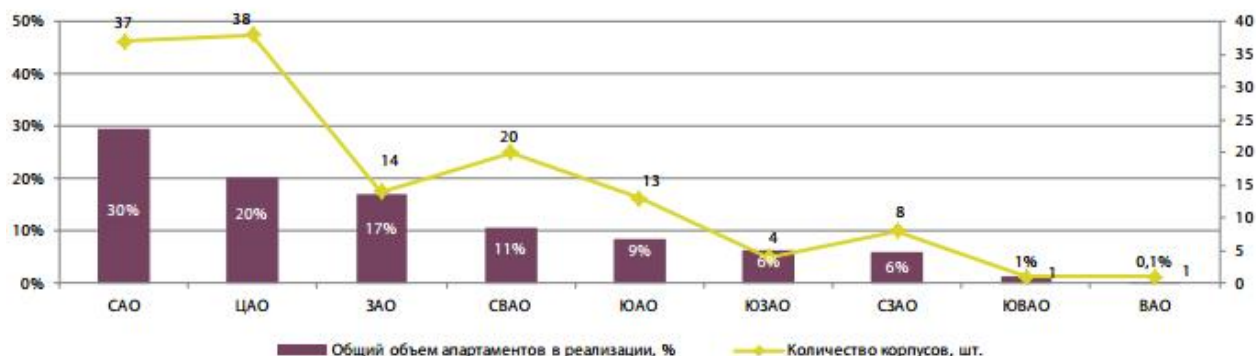
Благодаря активному пополнению рынка новыми проектами в течение 2016 г. структура предложения первичного рынка апарт-апартаментов по округам по итогам IV квартала 2016 г. претерпела ряд изменений по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Основной объем предложения по-прежнему сконцентрирован в САО, где реализуется 30% от общего количества лотов в продаже в рамках 37 корпусов (-7 п. п. к IV кварталу 2015 г.). Также вторую позицию рейтинга сохранил ЦАО, где по итогам IV квартала 2016 г.

экспонируется 20% от общего количества апартаментов в продаже (+2 п. п. к IV кварталу 2015 г.). Наиболее существенное изменение произошло в ЗАО, который занял третью позицию рейтинга за счет выхода проекта ONLY и нового корпуса в комплексе «Фили Град - 2». Таким образом, по итогам IV квартала 2016 г. в ЗАО представлено 17% от общего количества лотов в продаже в рамках 14 корпусов (+8 п. п. к IV кварталу 2015 г.).

По итогам отчетного периода доля апартаментов в ЮАО уменьшилась на 4 п. п. в связи с вымыванием объема экспозиции. Изменение долей предложения в остальных округах за истекший период не превысило 3 п. п. Сложившееся распределение округов г. Москвы по числу проектов с незначительными изменениями сохраняется уже несколько лет. С запуском скоростного транспортного контура – МЦК – и открытием новых станций метрополитена следует ожидать дальнейшей активизации развития территорий под проекты апартаментов вблизи нового кольца в таких богатых промышленными зонами округах, как САО, СВАО, ЮВАО и ВАО.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

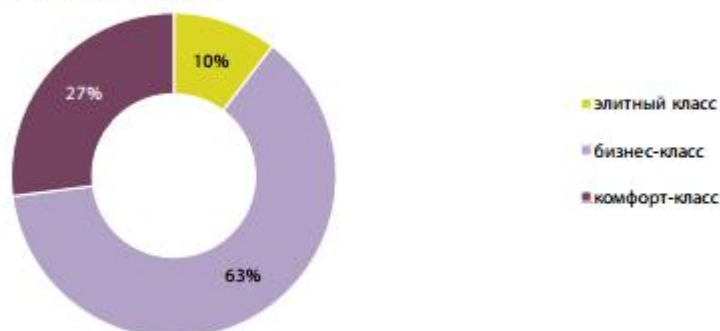
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам IV квартала 2016 г. структура рынка апартаментов по классам в сравнении с IV кварталом 2015 г. существенно не изменилась. Несмотря на то, что пополнение новыми проектами происходило в течение 2016 г. во всех сегментах, большая часть новых лотов в предложении на конец года представлена бизнес-классом. Стоит отметить, что, несмотря на выход ряда новых проектов, в течение 2016 г. доля элитных апартаментов на экспозиции была постоянной на фоне изменения объема предложения в бизнес- и комфорт-классе в пределах 6 п. п. Таким образом, структура объема предложения по классам, характерная для 2014-2015 гг., сохранилась.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ\*

Источник: «БЕСТ-Новострой»



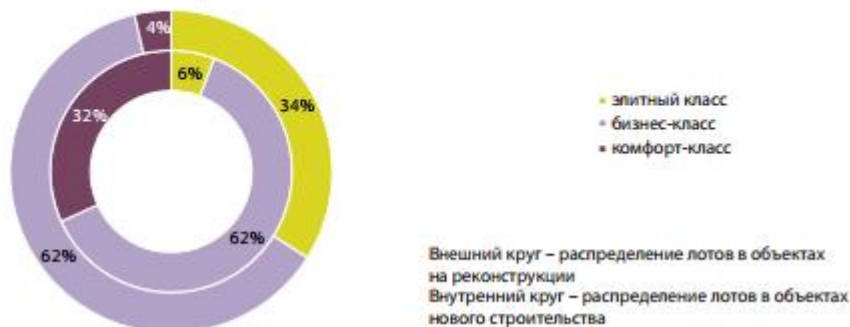
\* По итогам IV квартала 2016 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 5 шт. В связи с их незначительным количеством данные проекты в рамках настоящего отчета не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

По итогам IV квартала 2016 г. структура апартаментов, реализуемых в рамках нового строительства и объектах реконструкции, в сравнении с IV кварталом 2015 г. существенно не изменилась (84% и 16% соответственно). В связи с выходом на рынок новых проектов и корпусов произошло изменение в распределении по классам объектов

нового строительства и объектов реконструкции. В комплексах на реконструкции в сравнении с IV кварталом 2015 г. доля апартментов элитного класса выросла на 9 п. п. с 25% до 34% в связи со стартом продаж в 4 проектах. Выход апартотеля «Восток» увеличил долю апартментов комфорт-класса до 4% от общего объема предложения. При этом доля лотов бизнес-класса на экспозиции сократилась на 12 п. п. до 62% в связи с завершением продаж в 15 корпусах с апартментами

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

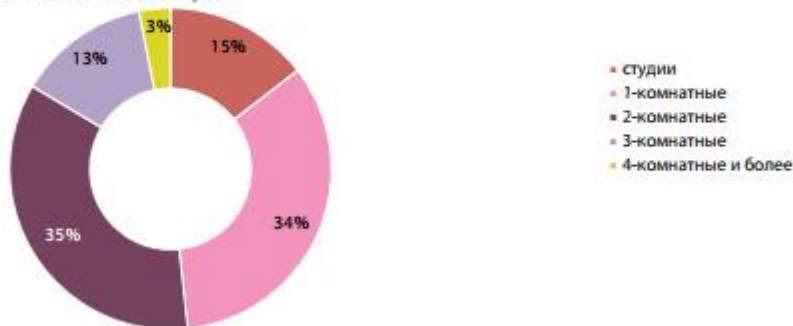
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Доля апартментов бизнес-класса в объектах нового строительства в сравнении с IV кварталом 2015 г. осталась практически неизменной. При этом доля апартментов элитного класса снизилась на 5 п. п., а комфорт-класса выросла на 6 п. п. до 32% от общего объема экспозиции объектов нового строительства. По итогам IV квартала 2016 г. произошли изменения в структуре предложения апартментов по комнатности. Наиболее значительное сокращение доли предложения зафиксировано в формате студий – на 7 п. п. до 15%, а доля по остальным типам апартментов осталась практически без изменений: по 1-комнатным выросла на 1 п. п. до 34%, по 2-комнатным лотам выросла на 4 п. п. до 35%. Доля 3-комнатных и многокомнатных лотов осталась неизменной. Новой тенденцией первичного рынка апартментов в 2016 г. стало увеличение предложения проектов с отделкой от застройщика в высокобюджетных проектах элитного и бизнес-класса. Ранее из-за высокой себестоимости и рисков, связанных с завышенными требованиями покупателей, только немногие застройщики предлагали полную отделку апартментов в своих проектах.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



#### Цены на первичном рынке апартментов г. Москвы

По итогам IV квартала 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают рост средней стоимости квадратного метра апартментов до 268 500 руб. (+7% к уровню IV квартала 2015 г.). Увеличение средней удельной цены квадратного метра зафиксировано во всех сегментах. Так, в элитном сегменте апартментов за 2016 г. цена выросла на 7,6% до 731 330 руб. за кв. м (против 679 460 руб. за кв. м в IV квартале 2015 г.). Наибольший рост зафиксирован в сегменте бизнес-класса, где за год цена выросла на 9,9% до 243 594

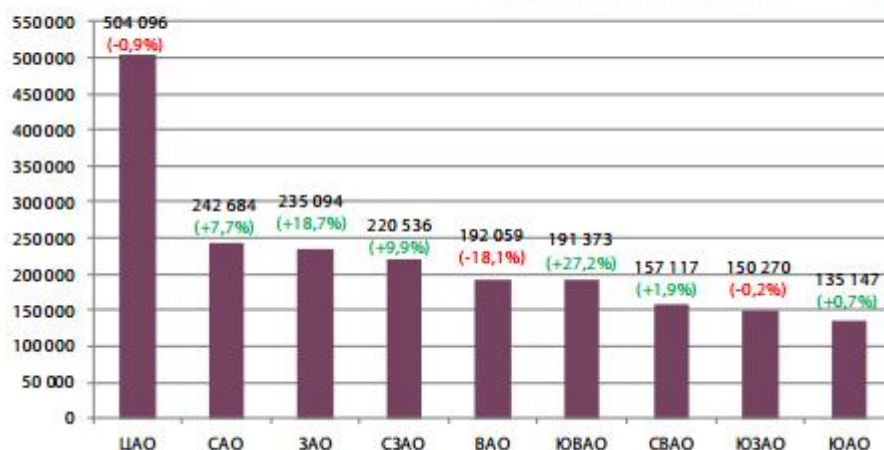
руб. за кв. м (против 221 720 руб. за кв. м в IV квартале 2015 г.). В комфорт-классе по итогам 2016 г. цены выросли на 6,2% (против 137 950 руб. за кв. м по итогам 2015 г.).

Традиционно рейтинг округов по стоимости квадратного метра возглавляет ЦАО, где по итогам IV квартала 2016 г. данный показатель составил 504 096 руб. (-0,9% к IV кварталу 2015 г.). Небольшая коррекция связана с выходом нового проекта MONODOM по привлекательным стартовым ценам. Средняя стоимость квадратного метра в САО выросла на 7,7% и по итогам 2016 г. составляет 242 684 руб., что позволило ему занять вторую позицию в рейтинге округов. Рост цены обусловлен повышением стадии строительной готовности корпусов «ВТБ Арена парк» и выходом премиального проекта «Большевик». Наиболее существенное увеличение цен по итогам IV квартала 2016 г. зафиксировано в ЮВАО – до уровня 191 373 руб. за кв. м (+27,2% в сравнении с IV кварталом 2015 г.). Это произошло за счет качественного изменения существующей экспозиции: в конце года были реализованы все лоты в комплексе «Город на Рязанке», и, таким образом, на территории ЮВАО апартаменты предлагались только в рамках комплекса «Золоторожский»

#### РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2015 г.

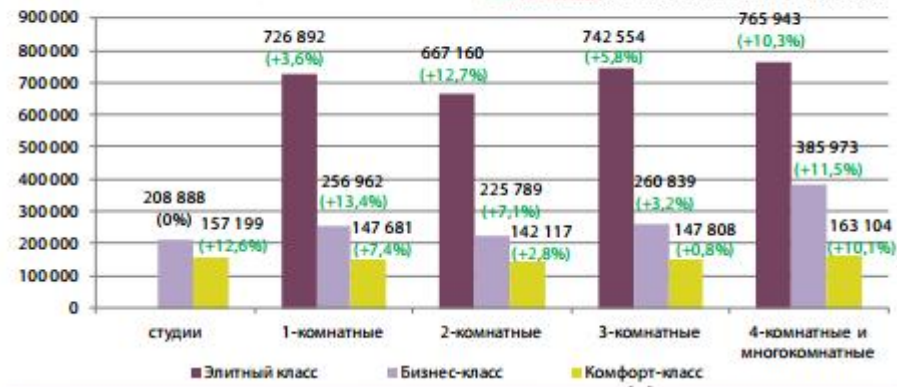


ЗАО стоимость квадратного метра апартаментов к концу 2016 г. выросла на 18,7% в сравнении с IV кварталом 2015 г. и составила 235 094 руб. за кв. м, главным образом за счет роста цен в проекте Match Point, а также на фоне выхода проекта бизнес-класса ONLY с полной отделкой от застройщика. В ВАО уровень цен за истекший год снизился на 18,1% до 192 059 руб. за кв. м на фоне завершения продаж в комплексе LOFT Garden. По итогам 2016 г. на территории округа апартаменты предлагаются в рамках одного проекта Re:form. За истекший 2016 г. рост стоимости зафиксирован в СЗАО (9,9%), СВАО (1,3%), ЮАО (0,7%) на фоне увеличения стадии строительной готовности объектов на экспозиции. В ЮЗАО удельный показатель стоимости апартаментов фактически не изменился за год и составил 150 270 руб. за кв. м. В течение 2016 г. на рынок выходили новые проекты, представленные во всех классах, по привлекательным для покупателей ценам, но в меньшем объеме в сравнении с предыдущим годом. Кроме того, перевод некоторых проектов с апартаментами в жилой фонд также способствовал уменьшению объема предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

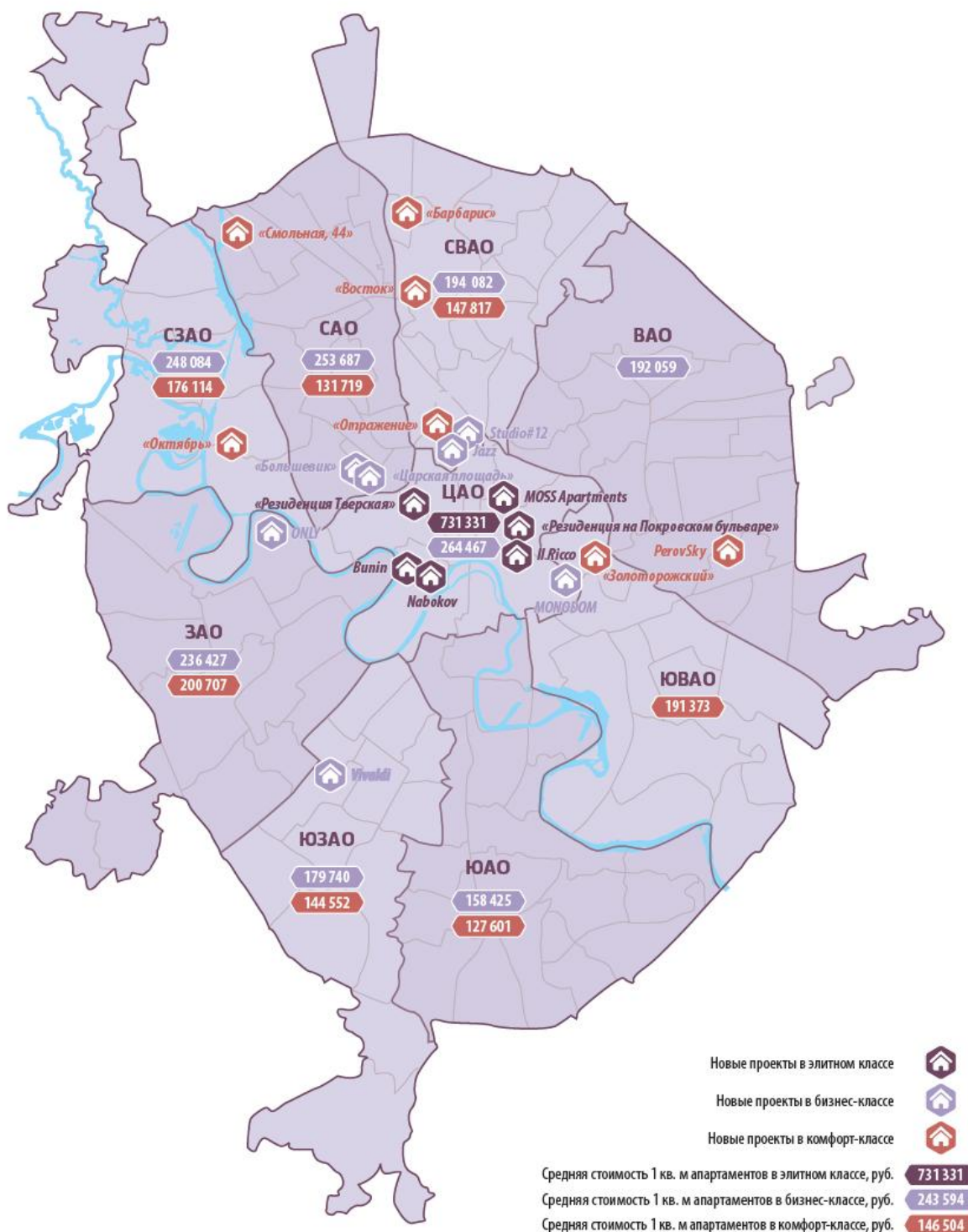
РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2015 г.



Во многих проектах средняя стоимость квадратного метра выросла за счет увеличения строительной готовности корпусов. По итогам 2016 г. положительные ценовые изменения зафиксированы во всех классах и форматах апартментов. Рейтинг проектов с минимальной стоимостью предложения по итогам IV квартала 2016 г. возглавляют такие проекты, как «Восток», «Янтарь- Apartments» и Cleveland, которые уже длительное время удерживают минимальные бюджеты в течение всего года за счет значительного количества лотов небольшой площади. Изменения в рейтинге высокобюджетных апартментов в течение 2016 г. были связаны с ценовой политикой застройщиков, а также с изменением структуры предложения и продажей наиболее дорогих лотов.

НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 кв. м АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



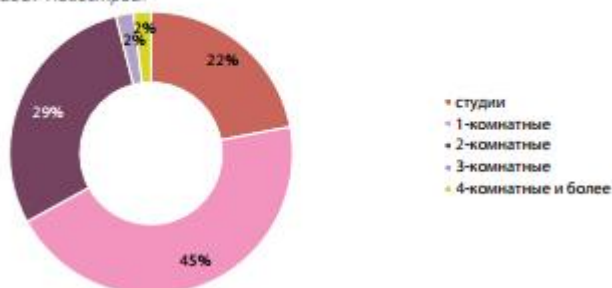
Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2017

### Спрос на первичном рынке апартментов г. Москвы

В течение 2016 г. на рынке апартментов г. Москвы наблюдался стабильный уровень спроса, которому способствовал перевод апартментов в формат квартир в конце 2015 г. – начале 2016 г. (МФК «Фили Град», МФК «Савеловский Сити», МФК «Водный», «Резиденция МОНЭ», «Лица»). По данным компании «БЕСТ-Новострой», в 2017 г. также планируется перевод ряда проектов с апартментами в жилой фонд, что окажет положительное влияние на интерес покупателей к данному формату.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %\*

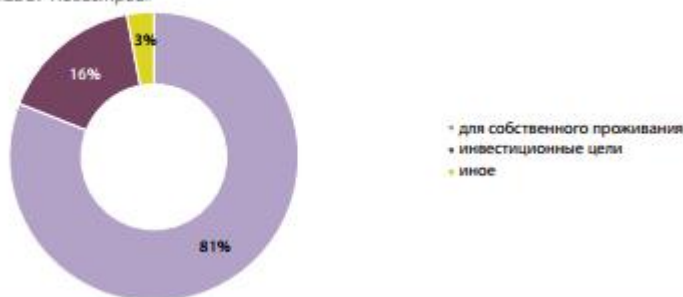
Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам отчетного периода рынок демонстрирует устойчивое развитие, чему во многом способствовали позитивные изменения в сфере законодательства, которые, безусловно, окажут влияние на увеличение спроса на апартаменты. В сентябре 2016 г. Мосгордума приняла законопроект о снижении установленной налоговой ставки на имущество для физических лиц, владеющих апартаментами, с 2% до 0,5%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Анализ структуры сделок на первичном рынке апартаментов г. Москвы показывает увеличение интереса покупателей к студиям, доля которых к концу 2016 г. выросла на 7 п. п. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составила 22% от общего объема спроса. Незначительно скорректировался спрос на 1-комнатные лоты – их доля на рынке уменьшилась на 4 п. п. и составила по итогам IV квартала 2016 г. 45%. Таким образом, на доли малых лотов приходится совокупно 67% от общего объема спроса на рынке. В распределении спроса по целям приобретения по итогам IV квартала 2016 г. доля покупок для целей собственного проживания увеличилась на 5 п. п. до 81% и по-прежнему занимает большую часть рынка. По итогам отчетного периода стоит отметить снижение доли инвестиционных сделок на 5 п. п. до 16% на фоне активного вывода застройщиками новых проектов по привлекательным ценам на первичном рынке жилья. Новой тенденцией рынка апартаментов становится появление в проектах атрибутов более высоких классов

Например, в комфорт-классе все чаще встречаются архитектурные решения от ведущих архитектурных бюро, концепция «двор без машин», кладовые, колясочные и т. п., что в целом повышает качество продукта на рынке. Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» констатируют, что благодаря законодательным новациям и активности девелоперов по адаптации продукта под спрос апартаменты все больше сближаются с рынком традиционного жилья, что позволяет прогнозировать дальнейшее активное развитие данного сегмента. Реализация планов по переводу новых объектов в формат жилья также окажет положительное влияние на спрос. Таким образом, при сохранении девелоперской активности, появлении законодательных инициатив по изменению статуса апартаментов для постоянного проживания и налоговых преференций собственникам ожидается сохранение текущего уровня спроса с возможным положительным развитием.

Источник информации : [http://best-novostroy.ru/analitica/docs/apart\\_0102.pdf](http://best-novostroy.ru/analitica/docs/apart_0102.pdf)

#### 7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры. Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

##### Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü район;
- ü тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- ü возраст дома;
- ü этаж (первый и последний этажи далеко не лучшие предложения)
- ü наличие телефона, интернет.

##### Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- ü состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- ü близость транспортных развязок;
- ü характер правоустанавливающих документов.

##### Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ü наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ü наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ü близость магазинов, рынков;
- ü вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

#### 7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

- ü Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента).
- ü В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года..
- ü В IV квартале 2016 г. рынок апартаментов столицы пополнился 6 новыми проектами. Таким образом, общее число проектов с апартаментами на первичном рынке г. Москвы составило 93 шт. на 136 корпусов
- ü Увеличение средней удельной цены квадратного метра зафиксировано во всех сегментах.
- ü Средняя стоимость апартаментов в Многофункциональном комплексе «Водный», в котором расположены объекты оценки составляет 130000-150000 руб./кв.м. (Источник информации: <http://www.estatet.ru/>, тел. 8-495-357-14-08)
- ü Объект оценки относится к сегменту нежилой недвижимости (апартаменты) эконом-класса.
- ü Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объекту недвижимости составляет 6 месяцев.

*Примечание. Анализ рынка жилья выполнен по данным информационных бюллетеней «RWAY», «Квадратный метр» и электронным материалам сайтов <http://www.arn.ru.>, <http://www.azbuka.ru.>, <http://best-novostroy.ru/analitica/>*



## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекты оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекты оценки.

**Объекты недвижимости представляет собой встроенные помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.**

**Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости.** Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости (рынка апартаментов) г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 6.5. настоящего Отчета.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения не зарегистрированы.

**Физическая осуществимость вариантов.** На дату оценки рассматриваемые помещения не используются. Наиболее вероятное использование после окончания строительства - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать апартаменты в коммерческих целях.

В данном случае, рассматриваемые объекты представляют собой нежилые помещения (апартаменты). Однако, учитывая их планировочные и конструктивные характеристики, наиболее целесообразное их использование – в жилых целях.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- Û расположение объектов недвижимости в жилом квартале предполагает использовать под размещение жилых помещений.
- Û использование помещений в нежилых целях также возможно, однако их расположение в здании, а также назначение не предполагает их использование в коммерческих целях.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка апартаментов г. Москвы и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

***Вывод:*** *в соответствии с тенденциями рынка, законодательной разрешенностью и характером местоположения Объектов наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, отведенного под площадку для строительства – возведение многофункционального комплекса, что соответствует имеющемуся проекту. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – помещений нежилого назначения (апартаментов), является использование их для удовлетворения потребности в жилье.*

## 8.3 Подходы к оценке

### 8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**Затратный подход** (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

*При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка апартментов. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.*

### 8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка апартментов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

### 8.3.3 Доходный подход

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Несмотря на существующий в г. Москве и Московской области развитый рынок аренды апартментов, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

- где
- |             |   |
|-------------|---|
| $V_{PC}$ -  | рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;                        |
| $K$ -       | количество аналогов   |
| $V_{PCi}$ - | рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога; |
| $a_i$ -     | вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.                                     |

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении рыночной стоимости жилой недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади помещений.

#### 8.4.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Учитывая, что все представленные к оценке нежилые помещения являются апартаментами в ЖК «Водный», имеют аналогичные планировочные и конструктивные характеристики, отличаются только общей площадью. В данном жилом комплексе стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается по мере роста этажности.

Оценщик счел целесообразным разделить все объекты оценки на две группы: апартаменты менее 50 кв.м. и апартаменты площадью от 65 кв.м. до 75 кв.м.

В данном случае, проводится расчет средней стоимости 1 кв.м. апартаментов менее 50 кв.м. (в данном случае принимается нежилое помещение на 16 этаже площадью 49,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5) и 65-75 кв.м. (в данном случае принимается нежилое помещение на 7 этаже площадью 71,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1). Далее, к остальным объектам вводятся необходимые корректирующие коэффициенты на этажность.

Все объекты аналоги подобраны в том же комплексе, что и объекты оценки, также представляют собой нежилые помещения (апартаменты).

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.1, 8.2.

**Таблица 8.1 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) площадью 43,7 кв.м., расположенных на 20-ом этаже 26-ти этажного многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4**

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	Апартаменты, 41,9 кв. м, на 13 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 706 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2	Апартаменты, 41,9 кв. м, на 20 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 909 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 43,9 кв. м, на 18 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 756 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 43,5 кв. м, на 19 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 653 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	Апартаменты, 43,9 кв. м, на 9 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 941 000

**Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) площадью 72,0 кв.м., расположенных на 15-ом этаже 26-ти этажного многофункционального комплекса по адресу по адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2**

<b>Дата предложения</b>	<b>Местоположение аналога</b>	<b>Описание</b>	<b>Цена предложения, руб.</b>
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1	Апартаменты, 66,3 кв. м, на 10 этаже 26-ти этажного монолитного дома, простая отделка, срок сдачи дома: дом сдан	10 483 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 71,5 кв. м, на 11 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 611 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3	Апартаменты, 69,7 кв. м, на 4 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 344 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4	Апартаменты, 71,4 кв. м, на 18 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 581 000
апрель 2017 года	г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.5	Апартаменты, 71,2 кв. м, на 7 этаже 26-ти этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	10 567 000

*Примечание:* дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих апартаменты.

### 8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3 - Определение рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) общей площадью 43,7 кв.м., расположенного на 20 этаже 26-ти этажного монолитного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
Источник получения информации			<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	
Цена предложения	Руб.	?	6 706 000	6 909 000	6 756 000	6 653 000	6 941 000	
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	43,70	41,90	41,90	43,90	43,50	43,90	
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	160 048	164 893	153 895	152 943	158 109	
1. Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		160 048	164 893	153 895	152 943	158 109	
2. Условия финансирования		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		160 048	164 893	153 895	152 943	158 109	
3. Условия продажи		публичная оферта						
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		160 048	164 893	153 895	152 943	158 109	
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	
Корректировка	%		-10	-10	-10	-10	-10	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		144 043	148 404	138 506	137 649	142 298	
5. Дата предложения (дата проведения)		12 апреля 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
оценки)								
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		144 043	148 404	138 506	137 649	142 298	
<b>6. Местоположение</b>		г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.2	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.2	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.5
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>7. Экологические характеристики</b>		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>8. Физические характеристики</b>								
<b>8.1. Общая площадь</b>	кв.м.	43,70	41,90	41,90	43,90	43,50	43,90	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>8.2. Материал стен</b>		Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>8.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>8.4. Инженерное оборудование</b>		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
<b>8.5. Этажность</b>		20/26	13/26	20/26	18/26	19/26	9/26	
Корректировка	%		1,82	0	0,52	0,26	2,86	
<b>9. Предполагаемое использование</b>		Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения	Помещение нежилого назначения



Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
		(апартаменты)		(апартаменты)	(апартаменты)	(апартаменты)	(апартаменты)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Для выводов</b>							
Общая чистая коррекция	%		1,82	0,00	0,52	0,26	2,86
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		146665	148404	139226	138007	146368
Общая валовая коррекция	%		1,82	0,00	0,52	0,26	2,86
Весовой коэффициент			0,17	0,25	0,23	0,24	0,11
Коэффициент вариации		3,31%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв. м.	143 278	146665 × 0,17 + 148404 × 0,25 + 139226 × 0,23 + 138007 × 0,24 + 146368 × 0,11 = 143278				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	6 261 249					

### **Обоснование вносимых поправок**

#### **ВИД ПРАВА:**

Право собственности на помещение нежилого назначения у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае на объект оценки закреплено право собственности, на объекты-аналоги также оформлено право собственности, корректировки не вносятся.

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ:**

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

#### **УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ:**

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

#### **РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ:**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир и апартаментов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№18, 2016, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 10-17%.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

В данном случае, на объекты-аналоги №1,2,3,4,5 торг принят в размере -10%.

#### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ:**

Для московского рынка апартаментов срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в апреле 2017 г., корректировка 0%.

#### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир и апартаментов этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в г.Москва по строительному адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.4 в 3 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена «Водный стадион», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

**ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

**ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

*а) общая площадь:* Все сравниваемые объекты являются помещениями нежилого назначения (апартаментами) аналогичной площадью (менее 50 кв.м.), введения поправки не требуется.

*б) материал стен:* материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

*Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:*

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитных домах, корректировки не вносятся.

*в) внутренняя отделка – без отделки.* За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные

покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{р.р.}}{C_{кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrimo.ru/articles/96810.html>).

В комплексе, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается в связи с ростом этажности. В качестве примера в таблице

рассмотрены апартаменты в рассматриваемом корпусе, где можно проследить увеличение стоимости в зависимости от этажности.<sup>2</sup>

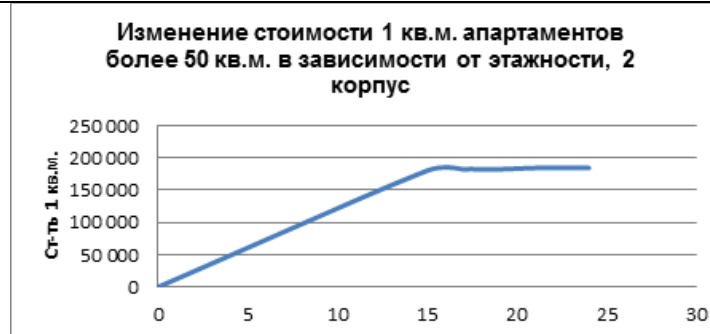
В данном случае, для расчета принимаются как квартиры, так и апартаменты, так как рост стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажности у них аналогичен.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	8 170 000	44,1	185 261	
11	8 166 000	44,1	185 170	-0,0491%
12	8 121 000	44,1	184 150	-0,5508%
14	8 258 000	44,4	185 991	0,9997%
15	8 173 000	44,2	184 910	-0,5812%
16	8 824 000	43,9	201 002	8,7026%
20	8 248 000	44	187 455	-6,7397%
21	8 428 000	44,1	191 111	1,9503%
22	8 229 000	43,9	187 449	-1,9162%
24	8 403 000	43,8	191 849	2,3473%
26	8 518 000	44	193 591	0,9080%
Итого				5,07%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,27% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
15	12 521 000	69,4	180 418	
17	12 674 000	69,5	182 360	1,08%
18	12 692 000	69,6	182 356	0,00%
19	12 656 000	69,4	182 363	0,00%
21	12 809 000	69,5	184 302	1,06%
23	12 792 000	69,4	184 323	0,01%
24	12 792 000	69,4	184 323	0,00%
25	12 755 000	69,2	184 321	0,00%
26	12 814 000	69,2	185 173	0,46%
Итого				2,61%



<sup>2</sup> Предложения указаны по состоянию на декабрь 2016 года, так как на дату оценки отсутствует достаточное количество предложений для анализа динамики цен в зависимости от изменения этажности.

Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,24% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	7 999 000	44,1	181 383	
8	8 024 000	44	182 364	0,5408%
10	8 226 000	44	185 273	1,5952%
11	8 226 000	44,4	185 270	-0,0016%
12	8 203 000	44,3	185 169	-0,0545%
13	8 151 000	44,3	183 995	-0,6340%
14	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
15	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
16	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
17	8 133 000	44,2	184 005	0,0054%
19	8 196 000	44,1	185 850	1,0027%
20	8 277 000	44,1	187 687	0,9884%
21	8 277 000	44,1	187 687	0,0000%
22	8 295 000	44,2	187 670	-0,0091%
23	8 227 000	44,1	186 553	-0,5952%
24	8 288 000	44	188 364	0,9708%
25	8 326 000	44,2	188 371	0,0037%
26	8 351 000	43,7	191 098	1,4477%
Итого				5,26%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,28% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
2	10 422 000	70,9	146 996	
7	10 523 000	71,1	148 003	0,6851%
8	10 564 000	70,9	148 999	0,6730%
10	10 453 000	70,9	147 433	-1,0510%
11	10 940 000	71,5	153 007	3,7807%
14	11 114 000	71,7	155 007	1,3071%
16	10 835 000	71,6	151 327	-2,3741%
17	10 819 000	71,5	151 315	-0,0079%
18	10 804 000	71,4	151 317	0,0013%
20	10 943 000	71,4	153 263	1,2860%
Итого				4,3%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,24% на 1 этаж.

Итоговый средний рост стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,26% на 1 этаж.

Объект оценки расположен на 20-ом этаже, аналог №1 расположен на 13 этаже, корректировка +1,82%, аналог №2 расположен на 20 этаже, корректировка 0%, аналог №3 расположен на 18 этаже, корректировка +0,52%, аналог №4 расположен на 19 этаже, корректировка +0,26%, аналог №5 расположен на 9 этаже, корректировка +2,86%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины базового показателя рыночной стоимости 1 кв.м. определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

$N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,17; 0,25; 0,23; 0,24; 0,11 соответственно.

Таблица 8.4 - Расчет рыночной стоимости апартаментов площадью менее 50 кв.м.

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер квартиры	Проектная общая площадь помещения (включая площадь лоджий) кв.м.	Базовая стоимость 1 кв.м для апартаментов, расположенных на 7 этаже, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость апартаментов, руб.
1	4	20	2351	43,70	143 278	1	143 278	6 261 249



**Таблица 8.5 - Определение рыночной стоимости нежилого помещения (апартаментов) общей площадью 72,0 кв.м., расположенного на 15 этаже 26-ти этажного монолитного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-40	<a href="http://www.estatet.ru/">http://www.estatet.ru/</a> , 8-495-357-05-39
Цена предложения	Руб.	?	10 483 000	10 611 000	10 344 000	10 581 000	10 567 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	72,00	66,30	71,50	69,70	71,40	71,20
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	158 115	148 406	148 407	148 193	148 413
<b>1. Вид права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		158 115	148 406	148 407	148 193	148 413
<b>2. Условия финансирования</b>		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		158 115	148 406	148 407	148 193	148 413
<b>3. Условия продажи</b>		публичная оферта					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		158 115	148 406	148 407	148 193	148 413
<b>4. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается
<i>Корректировка</i>	%		-10	-10	-10	-10	-10
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		142 304	133 565	133 566	133 374	133 572
<b>5. Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		12 апреля 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		142 304	133 565	133 566	133 374	133 572
<b>6. Местоположение</b>		г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.2	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.1	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.3	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.4	г. Москва, Кронштадский бульвар, д.6, корп.5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>7. Экологические характеристики</b>		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>8. Физические характеристики</b>							
<b>8.1. Общая площадь</b>	кв.м.	72,00	66,30	71,50	69,70	71,40	71,20
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>8.2. Материал стен</b>		Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>8.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>8.4. Инженерное оборудование</b>		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>8.5. Этажность</b>		15/26	10/26	11/26	4/26	18/26	7/26
Корректировка	%		1,3	1,04	2,86	-0,78	2,34
<b>9. Предполагаемое использование</b>		Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)	Помещение нежилого назначения (апартаменты)
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
<b>Для выводов</b>								
Общая чистая коррекция	%		1,30	1,04	2,86	-0,78	2,34	
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		144154	134954	137386	132334	136698	
Общая валовая коррекция	%		1,30	1,04	2,86	0,78	2,34	
Весовой коэффициент			0,21	0,22	0,16	0,23	0,18	
Коэффициент вариации		3,21%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>					
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	136 986	$144154 \times 0,21 + 134954 \times 0,22 + 137386 \times 0,16 + 132334 \times 0,23 + 136698 \times 0,18 = 136986$					
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	9 862 992						

## **Обоснование вносимых поправок**

### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на помещение нежилого назначения у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае на объект оценки закреплено право собственности, на объекты-аналоги также оформлено право собственности, корректировки не вносятся.

### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

### **УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

### **РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже квартир и апартаментов ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№18, 2016, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 10-17%.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

В данном случае, на объекты-аналоги №1,2,3,4,5 торг принят в размере -10%.

### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Для московского рынка апартаментов срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в апреле 2017 г., корректировка 0%.

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир и апартаментов этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в г.Москва по строительному адресу: г.Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2 в 3 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Водный стадион», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

### **ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

**ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

а) *общая площадь:* Все сравниваемые объекты являются помещениями нежилого назначения (апартаментами) аналогичной площадью (65-75 кв.м.), введения поправки не требуется.

б) *материал стен:* материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

*Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:*

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитных домах, корректировки не вносятся.

в) *внутренняя отделка – без отделки.* За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

- *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Стоимость ремонтных и отделочных работ, использованных при введении корректировок принимается согласно данным сайтов строительных компаний «Евро Дом» (<http://evdom.ru/remont/types/suite/>), «Город Мастеров» (<http://gorodmasterov.ru/ceny-na-remont-kvartir-pod-klyuch>), «СтройСервис-Т» (<http://www.gsst.ru/czenyi.html>), «БМ-строй» ([http://brigadamasterov.ru/remont\\_kvartir\\_price#p1](http://brigadamasterov.ru/remont_kvartir_price#p1)).

Сопоставимый объект ►									
Объект оценки ▼	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Проведен косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-14 000	-17 500	-30 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-14 000	-17 500	-30 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-4 500	-1 500	-7 000	-11 000	-14 500	-27 000
Проведен косметический ремонт	7 500	7 500	4 500	0	-3 000	-2 500	-6 500	-10 000	-22 500
Требуется косметический ремонт	4 500	4 500	1 500	3 000	0	-5 500	-9 500	-13 000	-25 500
Хорошее состояние	10 000	10 000	7 000	2 500	5 500	0	-4 000	-7 500	-20 000
Улучшенная отделка	14 000	14 000	11 000	6 500	9 500	4 000	0	-3 500	-16 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	17 500	17 500	14 500	10 000	13 000	7 500	3 500	0	-12 500
Эксклюзивный евроремонт	30 000	30 000	27 000	22 500	25 500	20 000	16 000	12 500	0

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Проведен косметический ремонт	При косметическом ремонте затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджи и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{кв.м}} \times 100\%$$

г) инженерное оборудование: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) этажность

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле

квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrimo.ru/articles/96810.html>).

В комплексе, где расположен объект оценки стоимость 1 кв.м. апартаментов и квартир увеличивается в связи с ростом этажности. В качестве примера в таблице рассмотрены апартаменты в рассматриваемом корпусе, где можно проследить увеличение стоимости в зависимости от этажности.<sup>3</sup>

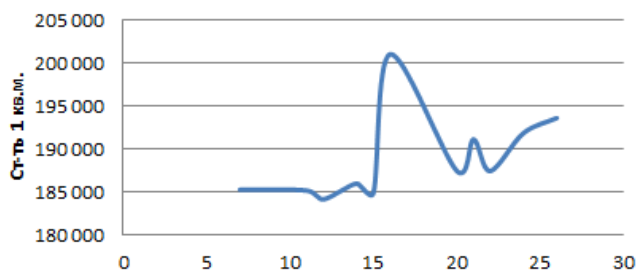
В данном случае, для расчета принимаются как квартиры, так и апартаменты, так как рост стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажности у них аналогичен.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	8 170 000	44,1	185 261	
11	8 166 000	44,1	185 170	-0,0491%
12	8 121 000	44,1	184 150	-0,5508%
14	8 258 000	44,4	185 991	0,9997%
15	8 173 000	44,2	184 910	-0,5812%
16	8 824 000	43,9	201 002	8,7026%
20	8 248 000	44	187 455	-6,7397%
21	8 428 000	44,1	191 111	1,9503%
22	8 229 000	43,9	187 449	-1,9162%
24	8 403 000	43,8	191 849	2,3473%
26	8 518 000	44	193 591	0,9080%
Итого				5,07%

<sup>3</sup> Предложения указаны по состоянию на декабрь 2016 года, так как на дату оценки отсутствует достаточное количество предложений для анализа динамики цен в зависимости от изменения этажности.



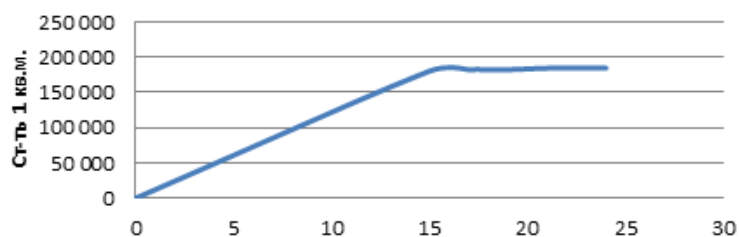
**Изменение стоимости 1 кв.м. апартаментов менее 50 кв.м. в зависимости от этажности, 1 корпус**



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,27% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
15	12 521 000	69,4	180 418	
17	12 674 000	69,5	182 360	1,08%
18	12 692 000	69,6	182 356	0,00%
19	12 656 000	69,4	182 363	0,00%
21	12 809 000	69,5	184 302	1,06%
23	12 792 000	69,4	184 323	0,01%
24	12 792 000	69,4	184 323	0,00%
25	12 755 000	69,2	184 321	0,00%
26	12 814 000	69,2	185 173	0,46%
Итого				2,61%

**Изменение стоимости 1 кв.м. апартаментов более 50 кв.м. в зависимости от этажности, 2 корпус**



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,24% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
7	7 999 000	44,1	181 383	
8	8 024 000	44	182 364	0,5408%
10	8 152 000	44	185 273	1,5952%
11	8 226 000	44,4	185 270	-0,0016%
12	8 203 000	44,3	185 169	-0,0545%
13	8 151 000	44,3	183 995	-0,6340%
14	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
15	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
16	8 151 000	44,3	183 995	0,0000%
17	8 133 000	44,2	184 005	0,0054%
19	8 196 000	44,1	185 850	1,0027%
20	8 277 000	44,1	187 687	0,9884%
21	8 277 000	44,1	187 687	0,0000%
22	8 295 000	44,2	187 670	-0,0091%
23	8 227 000	44,1	186 553	-0,5952%
24	8 288 000	44	188 364	0,9708%

25	8 326 000	44,2	188 371	0,0037%
26	8 351 000	43,7	191 098	1,4477%
Итого				5,26%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,28% на 1 этаж.

Этаж	Стоимость апартаментов, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Процент увеличения стоимости, %
2	10 422 000	70,9	146 996	
7	10 523 000	71,1	148 003	0,6851%
8	10 564 000	70,9	148 999	0,6730%
10	10 453 000	70,9	147 433	-1,0510%
11	10 940 000	71,5	153 007	3,7807%
14	11 114 000	71,7	155 007	1,3071%
16	10 835 000	71,6	151 327	-2,3741%
17	10 819 000	71,5	151 315	-0,0079%
18	10 804 000	71,4	151 317	0,0013%
20	10 943 000	71,4	153 263	1,2860%
Итого				4,3%



Средний рост стоимости 1 кв.м. составляет 0,24% на 1 этаж.

Итоговый средний рост стоимости 1 кв.м. апартаментов в зависимости от этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,26% на 1 этаж.

Объект оценки расположен на 15-ом этаже, аналог №1 расположен на 10 этаже, корректировка +1,3%, аналог №2 расположен на 11 этаже, корректировка +1,04%, аналог №3 расположен на 4 этаже, корректировка +2,86%, аналог №4 расположен на 18 этаже, корректировка -0,78%, аналог №5 расположен на 7 этаже, корректировка +2,34%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

---

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины базового показателя рыночной стоимости 1 кв.м. определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

$N_i$  - общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,21; 0,22; 0,16; 0,23; 0,18 соответственно.

Таблица 8.6 - Расчет рыночной стоимости апартментов площадью 65-75 кв.м.

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер квартиры	Проектная общая площадь помещения (включая площадь лоджий) кв.м.	Базовая стоимость 1 кв.м для апартментов, расположенных на 7 этаже, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность <sup>4</sup>	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость апартментов, руб.
1	2	2	2007	70,90	136 986	0,9662	132 356	9 384 040
2	2	8	71	70,90	136 986	0,9818	134 493	9 535 554
3	2	11	110	71,50	136 986	0,9896	135 561	9 692 612
4	1	4	32	71,10	136 986	0,9714	133 068	9 461 135
5	1	7	71	71,20	136 986	0,9792	134 137	9 550 554
6	2	15	163	72,00	136 986	1	136 986	9 862 992
7	5	10	94	66,30	136 986	0,987	135 205	8 964 092
8	3	18	161	71,70	136 986	1,0078	138 054	9 898 472

<sup>4</sup> Средний рост стоимости 1 кв.м. апартментов в зависимости от роста этажности в рассматриваемом комплексе составляет 0,26% на 1 этаж. За расчетную единицу принимается стоимость 1 кв.м. апартментов площадью 72,0 кв.м., расположенных на 15 этаже по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.2

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таб. 9.1.

Таблица 9.1- Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Рыночная стоимость нежилых помещений (апартаментов) общей площадью 609,3 кв.м., расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д.6, корп.1; д.6, корп.2; д.6, корп.3; д.6, корп.4; д.6, корп.5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	82 610 700 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		82 610 700	

Таблица 9.2 - Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объектов нежилого назначения (апартаментов) без учета НДС (18%), руб.
1	4	20	2351	43,70	6 261 249
2	2	2	2007	70,90	9 384 040
3	2	8	71	70,90	9 535 554
4	2	11	110	71,50	9 692 612
5	1	4	32	71,10	9 461 135
6	1	7	71	71,20	9 550 554
7	2	15	163	72,00	9 862 992
8	5	10	94	66,30	8 964 092
9	3	18	161	71,70	9 898 472
Итого				609,3	82 610 700 (Восемьдесят два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот)

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

Плешкин А.М.



## 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

**Таблица 10.1 - Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Корпус	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	4	20	2351	43,70	6 261 249
2	2	2	2007	70,90	9 384 040
3	2	8	71	70,90	9 535 554
4	2	11	110	71,50	9 692 612
5	1	4	32	71,10	9 461 135
6	1	7	71	71,20	9 550 554
7	2	15	163	72,00	9 862 992
8	5	10	94	66,30	8 964 092
9	3	18	161	71,70	9 898 472
<b>Итого</b>				609,3	82 610 700 (Восемьдесят два миллиона шестьсот десять тысяч семьсот)

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок 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.

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки предоставлена 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.



---

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

**Основной рынок** - Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Транспортные расходы** - Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**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.

**Приложение 2**

**Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

« 29 » октября 2014 г. № 00486  
дата выдачи свидетельства номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106  
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района  
города Москвы.  
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная  
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Рапшинская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Агарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой  
экспертизы собственности»**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО  
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-082449/16**

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>1.1. Плешкин Андрей Михайлович</b> Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москва, 26.01.2004
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	<b>2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»</b> Россия, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2.
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).</b> Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</b> <b>4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности</b>
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</b> <b>5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</b>
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</b> <b>6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенным Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</b>
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<b>7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.</b>
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	<b>8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.</b>
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	<b>9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</b> <b>9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	<b>10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается</b>
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным отчетом в срок по 30.12.2016 г.</b> При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Плешкин Андрей Михайлович  От Страхователя:	<b>СТРАХОВЩИК</b> СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: <i>(Зем. итал. чл. на од. и др. - Заключительный оригинал московских продаж Проксима Т.В., действующий на основании Доверенности № 5239/189-3/16 от 11.11.2016 г.)</i>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Млешкину  
(фамилия, имя, отчество)  
Андрею Михайловичу  
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.  
 провел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО  
(наименование образовательного учреждения (полное наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования))  
«Московский государственный строительный университет»  
 по программе «Оценка стоимости  
(наименование программы и наименование специальности образовательного учреждения)  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012  
(дата, день, месяц)  
Млешкина  
(фамилия, имя, отчество)  
 удостоверяет право (соответствие квалификации)

Андрея Михайловича  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка  
(наименование)  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва 2012  
 Директор (директор)  
Александр В. Герасимов

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер R-333/Ad

Гендир. ФГБУ Москва 2012 44



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038****СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Лимит ответственности</b> <b>по одному страховому случаю</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
<b>1 000 000 000 руб. 00 коп.</b> (Один миллиард рублей 00 копеек)	<b>500 000 000 руб. 00 коп.</b> (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).</b> К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ**



ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

**От имени Страховщика:**

  
/Д.Г. Старостин/  
М.П. ВСК  
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**












## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**



 <b>ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ</b> <b>КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА</b> <b>ГОРОДА МОСКВЫ</b> <b>(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)</b> ул. Бряльская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru, http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001	
Дело № 25139	Кому <u>Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация»</u> <small>(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,</small> <u>ИНН 7714862178, ОГРН 1127746023734,</u> <small>полное наименование организации – для юридических лиц),</small> <u>125167, г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1</u> <small>его почтовый ящик и адрес, адрес электронной почты)</small>
<b>РАЗРЕШЕНИЕ</b> <b>НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b>	
« 31 » августа 2015 г.	№ 77-124000-006719-2015
<b>I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы</b> <small>(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)</small> в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; <del>объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;</del> <del>завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;</del> <b>многофункциональный комплекс, 2-я очередь</b> <small>(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)</small> расположенного по адресу: <b>125212, Москва, Кронштадский б-р, д. 6, кор. 1, кор. 2, кор. 3, кор. 4, кор. 5, д. 6, соор. 6</b> <small>(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)</small> на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 77:09:0001025:1468 строительный адрес: <b>Москва, ЗАО, район Головинский, Головинское шоссе, вл. 5</b> В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № <b>RU77124000-007963</b> , дата выдачи <b>«23» апреля 2013 г.</b> , орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.	

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015  
 II. Сведения об объекте капитального строительства

2

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб.м.	769 708,35	703 858,0
в том числе надземной части	куб.м.	489 344,35	490 187,0
Общая площадь, в том числе:	кв.м.	178 327,78	167 427,6
подземная	кв.м.	51 884,17	54 298,0
площадь квартир	шт/кв.м	724/38 054,76	724/38 214,5
площадь апартаментов	шт/кв.м	912/50 392,60	912/49 177,8
Количество мест хранения автомобилей подземной автостоянки	м/мест	1401	1401
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	6	6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
<b>2. Объекты непроизводственного назначения</b>			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	-	-	-
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	36 671,76	36 934,4
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	32 009,05	19 861,5
Количество этажей	шт.	29	29
в том числе подземных	шт.	3	3
Количество секций	секц	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	724/38 054,76	724/38 214,5
в т.ч. 1-комнатные	шт.	724/38 054,76	724/38 214,5
PBN 0016678			

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015			
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	38 054,76	38 214,5
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Теплоснабжение: Труба 2 Д.426x9,0/650 ППУ ПЭ	п.м.	98,1	98,1
Водосток: Трубы чугунные ВЧШГ Д. 150, 200, 300	п.м.	27,26	27,26
Водопровод: Трубы чугунные ВЧШГ Д. 200	п.м.	8,0	8,0
Канализация: Трубы чугунные ВЧШГ Д.100,150,200	п.м.	105,04	105,04
Электроснабжение: Кабель АПвПг-20 -1x500/70	п.м.	589,0	589,0
Телефонная канализация: Труба а/ц д.100	п.м.	55,0	55,0
Телевидение: IP телевидение	шт.	1	1
Радиофикация: Внешняя антенна Родант 320	шт.	1	1
Узел программ проводного трехпрограмного вещания УППВ1918	шт.	1	1
Лифты	шт.	21	21
Материалы фундаментов	-	монолитный ж/б	монолитный ж/б
Материалы стен	-	монолитный ж/б, газоблок	монолитный ж/б, газоблок
Материалы перекрытий	-	монолитный ж/б	монолитный ж/б
Материалы кровли	-	рулонная, техноласт П ЭПП	рулонная, техноласт П ЭПП
Иные показатели:			
<b>Кронштадский б-р, д. 6, кор. 1</b>	кв.м	25 144,4	22 570,7
<b>Апартаменты</b>	шт./кв.м.	155/ 8 011,5	155/ 7 721,1
<b>Площадь помещений без конкретной технологии</b>	кв.м.	868,8	841,8
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 614,5	9 657,0
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6389,5	4019,60
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	192/ 9 614,5	192/9 657,0
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	192/ 9 614,5	192/9 657,0
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 945,7	9 988,2
Количество лифтов	шт	4	4
<b>Кронштадский б-р, д. 6, кор. 2</b>	кв.м	25 315,1	22 583,8
<b>Апартаменты</b>	шт./кв.м.	297/ 16 102,97	297 /15 809,8

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015			
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	856,7	830,70
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	1 837,26	1 847,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6428,2	4 023,5
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	37/ 1 837,26	37/1 847,6
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	37/ 1 837,26	37/1 847,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	1 909,46	1 919,8
Количество лифтов	шт	4	4
<b>Кронштадский б-р, д. 6, кор. 3</b>	кв.м	25 370,9	22 731,9
<b>Апартаменты</b>	шт./кв.м.	87/ 5 380,0	87/5 083,2
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	448,2	443,1
Площадь детского учреждения дополнительного образования и воспитания	кв.м.	2 127,0	2 127,0
Вместимость	мест	120	120
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	10 763,4	10 912,6
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	шт.	5879,3	3 782,4
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	секц	-	-
Количество секций	шт./кв.м.	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	210/ 10 763,4	210/10 912,6
в т.ч. 1-комнатные	кв.м.	210/ 10 763,4	210/10 912,6
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	шт	11 249,90	11 296,2
Количество лифтов	кв.м	5	5
<b>Кронштадский б-р, д. 6, кор. 4</b>	кв.м	25 131,0	22 563,3
<b>Апартаменты</b>	шт./кв.м.	228/ 12 251,53	228/11 949,3
Площадь помещений без конкретной технологии	кв.м.	849,9	826,0
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	5 560,2	5 580,3
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6638,5	4 017,8
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	

PBN 0016673

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015			
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	116/ 5 560,2	116/5 580,3
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	116/ 5 560,2	116/5 580,3
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	5 750,1	5 770,2
Количество лифтов	шт	4	4
<b>Кронштадский б-р, д. 6, кор. 5</b>	кв.м	25 482,21	22 679,9
<b>Апартаменты</b>	шт./кв.м.	145/ 8 646,6	145/8 614,4
<b>Площадь помещений без конкретной технологии</b>	кв.м.	836,6	807,2
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	8 896,4	8 936,9
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	6673,55	4 018,2
Количество этажей	шт.	26	26
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	1	1
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	169/ 8 896,4	169/8 936,9
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	169/ 8 896,4	169/8 936,9
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	9 199,6	9 240,1
Количество лифтов	шт	4	4
<b>Кронштадский б-р, д. 6, соор. 6</b>	кв.м	51 884,17	54 298,0
<b>Подземная автостоянка</b>	маш/мест	1401	1401
<b>Площадь подземной автостоянки</b>	кв.м	22 381,7	23454,5
<b>Количество уровней</b>	шт	3	3
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
<b>3. Объекты производственного назначения</b>			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-124000-006719-2015

6

## 4. Линейные объекты

Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

## 5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания	-	"В" высокий	"В" высокий
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	65	65
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минвата «Технониколь» 150 мм	минвата «Технониколь» 150 мм
Заполнение световых проемов	-	двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете	двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

От 12.08.2015, 27.08.2015, Фролова Ольга Валерьевна, № 77-113-200, от 22.07.2013

(дата подготовки технического плана, фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего).

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат.

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя

(должность уведомленного осуществляющего выдачу строительных



« 31 »

августа

М.П.

(подпись)

Соловов М.В.

(расшифровка подписи)

РВД 0000020



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

**Дата выдачи:** 19.05.2016  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0001025:5083  
**Объект права:** помещение, название: нежилое, площадь 71,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4 - помещение 32, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, Бульв.Кронштадтский, д.б, корп.1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1109/1



Государственный регистратор,  
 (подпись, и.п.)

Нурметов И. Т.

77-77/022-77/022/029/2016-1109/1

77-АС 838656



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

**Дата выдачи:** 19.05.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор)

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023714

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0001025:0046

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, площадь 71,2 кв.м, этаж: 7, номера на поэтажном плане: этаж 7 - помещение 71, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1123/1



Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Нурметов И. Т.

77-77/022-77/022/029/2016-1123/1

77-АС 838655





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

**Дата выдачи:** 19.05.2016  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734  
**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0001025-4373  
**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, площадь 70,9 кв.м., этаж: 8, номера на поэтажном плане: этаж 8 - помещение 71, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1142/1

Государственный регистратор



77-77/022-77/022/029/2016-1142/1

Жукова А. А.

77-AC 838638



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москвы

Дата выдачи: 19.05.2016  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025/4412  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 71,5 кв.м., этаж: 11, номера на поэтажном плане: этаж 11 - помещение 110, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, Бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись, регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1137/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-АС 638633



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

**Дата выдачи:** 19.05.2016  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124-000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)  
**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0001025:4470  
**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, площадь 72 кв.м., этаж: 15, номера на поэтажном плане: этаж 15 - помещение 163, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/059/2016-1160/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-АС 838634



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127745023734

Вид права: Собственность  
 Кадастровый (условный) номер: 77:09:0001025:4306  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 70,9 кв.м., этаж: 2, номера на поэтажном плане: этаж 2 - помещение 2007, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.2.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1152/1

Государственный регистратор



77-77/022-77/022/029/2016-1152/1

Жукова А. А.

77-АС 838635



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность

Кадастровый (условный) номер: 77:09:0001025:5570

Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь: 71,7 кв.м., этаж: 18, номера на поэтажном плане: этаж 18 - помещение 161, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1448/1

Государственный регистратор



Жукова А. А.

77-09/000-77/022/029/2016-1448/1

77 АС 701349



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

Дата выдачи: 19.05.2016  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

Вид права: Собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:5337  
 Объект права: помещение, назначение: нежилое, площадь 43,7 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 20 - помещение 2351, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв. Кронштадтский, д.6, корп.4.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1105/1

Государственный регистратор



(подпись, и.о.)

77-77/022-77/022/029/2016-1105/1

Аязова М. М.

77-АС 838631



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

**Дата выдачи:** 20.05.2016

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи между Закрытым акционерным обществом "Бизнес центр "Кронштадтский" и Обществом с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация" от 22.03.2013  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.08.2015 №77-124000-006719-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Жилищная корпорация", ИНН: 7714862178, ОГРН: 1127746023734

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0001025:4135

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, площадь 66,3 кв.м., этаж: 10, номера на поэтажном плане: этаж 10 - помещение 94, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.6, корп.5.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/029/2016-1460/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

77-77/022-77/022/029/2016-1460/1



Азимова М. М.

77-АС 838623

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью

95 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

