



**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-407061/1-111**  
**об оценке рыночной и справедливой**  
**стоимости объектов недвижимости,**  
**расположенные по адресу: г. Москва,**  
**п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122,**  
**корп.3**

**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 .....	10
6.4 Строительно-техническое описание проекта .....	11
6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости.....	16
7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	18
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
8.1 Этапы проведения оценки .....	31
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	31
8.3 Подходы к оценке.....	33
8.3.1 Затратный подход .....	33
8.3.2 Сравнительный подход .....	33
8.3.3 Доходный подход.....	33
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
8.4.1 Методология сравнительного подхода .....	34
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	35
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	37
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	62
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	64
Нормативные документы .....	64
Справочная литература и информационные источники.....	64
Методическая литература .....	64
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	65



## 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: жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3;
- ü сведения о заказчике оценки: Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость»;
- ü основание для проведения оценки: Задание на оценку №111 от 11 мая 2017 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.;
- ü дата определения стоимости объекта оценки: 01 июня 2017 г.
- ü дата (период) проведения оценки: 11 мая 2017 г. – 01 июня 2017 г.
- ü дата составления отчета: 01 июня 2017 г.
- ü номер отчета об оценке: №Н-407061/1-111

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

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Не применялся. Обоснованный отказ.	105 654 280 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>		<b>105 654 280</b>	

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

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь (без балкона и лоджий) БТИ, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	1	13	50	2	59,20	6 127 674	6 127 674
2	2	17	130	2	59,50	6 158 726	6 158 726
3	3	14	186	2	61,20	6 334 690	6 334 690
4	3	15	190	2	61,00	6 313 988	6 313 988
5	3	17	198	2	61,00	6 313 988	6 313 988
6	4	13	248	2	60,90	6 303 637	6 303 637
7	4	17	264	2	61,00	6 313 988	6 313 988
8	5	7	289	3	71,90	7 388 156	7 388 156
9	5	12	309	3	71,80	7 377 881	7 377 881
10	5	13	312	1	34,10	3 645 904	3 645 904
11	5	13	313	3	71,80	7 377 881	7 377 881
12	5	17	329	3	71,90	7 388 156	7 388 156
13	6	6	354	2	55,20	5 713 642	5 713 642
14	6	10	370	2	55,40	5 734 343	5 734 343
15	6	11	374	2	55,10	5 703 291	5 703 291
16	6	15	387	2	55,30	5 723 992	5 723 992
17	6	16	391	2	55,40	5 734 343	5 734 343

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь (без балкона и лоджий) БТИ, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
Итого:					1021,7	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят)	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят)

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость	Справедливая стоимость
Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят) руб.	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят) руб.

**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.*



«01» июня 2017 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Квартиры 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» Сбербанка России и совершения сделок с указанными объектами. 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	01 июня 2017 г.
Срок проведения оценки	11 мая 2017 г. – 01 июня 2017 г.
Дата составления отчета	01 июня 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

Сведения о Заказчике	<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>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 – общество с ограниченной ответственностью</u>  <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.  <u>ИНН:</u> 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.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

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.

В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

### **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 раздельно, 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 жилого комплекса приняты с данных сайта <http://www.novobutovo.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.

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

- ü данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
Юридическая документация
Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав от 03.10.2016 г.(копии)

- ü нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ü Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Предоставленные юридические документы	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав от 03.10.2016 г. (копии)
Объект оценки	Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3
Адреса объектов недвижимости	г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», под управлением Акционерного общества «Сбербанк Управления Активами» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Имущественные права на объекты	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания

*Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)*

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

1. Рассматриваемые объекты не обременены 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	Нет данных
----------------------	------------

*Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)*

## 6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Новый масштабный проект – ЖК «Новое Бутово» – расположен в одном из самых интенсивно развивающихся и перспективных районов Москвы, в 6 км от МКАД. Двенадцать жилых корпусов возводятся на территории площадью 38 га и граничат с районом Южное Бутово ЮЗАО г. Москвы

Одним из преимуществ расположения жилого комплекса является его хорошая транспортная доступность. В непосредственной близости от ЖК «Новое Бутово» проходит трасса федерального назначения - Варшавское шоссе. В 15 минутах ходьбы находится действующая станция метро «Бунинская аллея», а в ближайшей перспективе в шаговой доступности от жилого комплекса запланировано строительство станции метро «ул. Остафьевская».

Жилой комплекс «Новое Бутово» представлен современными панельными домами серии П-111М (корпуса 1,2,3,4,7,8,9,12) и монолитно-кирпичными (корпуса 5,6,10,11) переменной этажности (10 до 17 этажей). Общая площадь жилья в микрорайоне составит более 200 тыс. кв.м. Квартиры в домах предлагаются с остекленными лоджиями и пластиковыми стеклопакетами. Высота потолков составит 2,7 м.

В рамках первой очереди строительства возводятся корпуса №№ 1-4 панельных домов серии П-111М и монолитно-кирпичные дома - корпуса №№ 5,6. Совокупный объем первой очереди строительства - 105 тыс. кв. м. жилья, или 2000 квартир.

В рамках второй очереди строительства будут построены корпуса №№ 7,8,9,12 панельных домов серии П-111М и монолитно-кирпичные дома - корпуса №№ 10,11.

В процессе строительства домов ЖК «Новое Бутово» применяются современные экономичные инженерные системы и передовые технологии строительства. Проектирование квартир нового комплекса осуществлялось на основе западных стандартов планирования внутренних пространств жилых домов. Строительство жилого комплекса «Новое Бутово» ведётся в соответствии с нормами Федерального закона № 214-ФЗ.

Участники проекта:

Застройщик проекта – ЗАО «Язовская Слобода инвест»

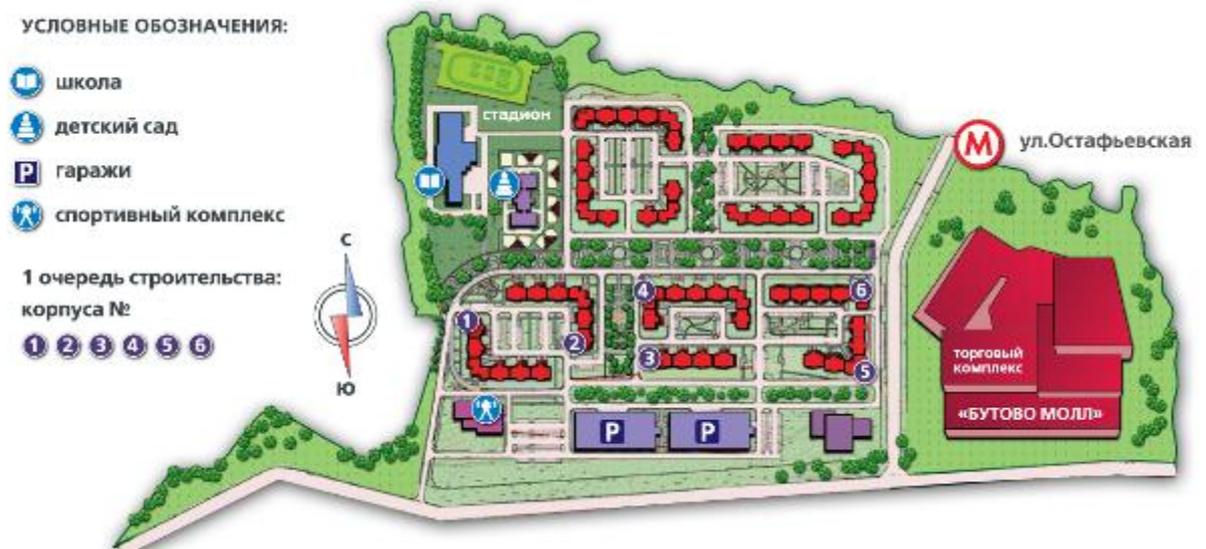
Генеральный подрядчик – ОАО «Московская Инженерно-Строительная Компания»

Эксклюзивный агент по реализации - компания "БЕСТ-Новострой"

Подрядчик - ООО «МД Строй»

Подрядчик - ГВСУ "Центр"

Адрес объекта — г. Москва, поселение Воскресенское, д. Язово



**Рис. 6.1. Местоположение площадки строительства и окружающая застройка**

Жилой комплекс «Новое Бутово», строящийся на территории Новой Москвы, вошёл в число лидеров номинации «Лучший строящийся жилой комплекс эконом-класса в Москве»

премии Urban Awards 2012 (IV Ежегодная Премия в области жилой городской недвижимости), подтвердив, таким образом, статус одного из самых востребованных объектов на столичном рынке жилой недвижимости.

Urban Awards – это стандарт качества на рынке жилой городской недвижимости. Объекты проходят серьезный отбор в несколько этапов: система объективной оценки, голосование профессионалов и выезды на объекты. Лауреаты премии — лучшие в своей категории объекты, отвечающие современным требованиям девелопмента жилой недвижимости.

Территория, на которой строится ЖК «Новое Бутово», входит в состав Москвы, а потому характеризуется мощным потенциалом развития не только транспортной сети, но также социальной и инженерной инфраструктуры. В минуте ходьбы от жилого комплекса и от станции метро «ул. Остафьевская» на пересечении улицы Остафьевской и Чечерского проезда расположится современный многофункциональный торгово-развлекательный центр «Бутово Молл».

Оригинальный архитектурный проект компании Blank Architects предусматривает размещение в трёхуровневом здании площадью 143 000 кв.м всех необходимых составляющих успешного торгового центра. Здесь будут гипермаркет, магазин электроники и бытовой техники, магазин спортивных товаров и товаров для детей, многозальный кинотеатр и детский развлекательный центр, бутики одежды и обуви, кафе и рестораны. «Бутово Молл» не только обеспечит жителям ЖК «Новое Бутово» комфортный шопинг и приятный досуг, но благодаря уникальной концепции станет и архитектурной достопримечательностью района. До открытия станции метро «ул. Остафьевская» между ТРЦ и станцией «Бунинская аллея» будет курсировать бесплатный шатл.

«Бутово Молл» – главная, но далеко не единственная составляющая масштабной инфраструктуры микрорайона «Новое Бутово». Проектом развития территории предусмотрено строительство здесь школы на 825 мест, детского сада, физкультурно-оздоровительного и общественно-делового центров, наземных гаражей и гостевых парковок, оборудование детских площадок и прогулочных зон, ландшафтное озеленение дворов.

В шаговой доступности от жилого комплекса «Новое Бутово» на площади в 108 га расположены благоустроенная зона отдыха «Черневские пруды» с каскадом водоёмов и живописными видами, а также ландшафтный парк «Южное Бутово» с фонтанами, дорожками для катания на роликах и велосипедах. Отличные места для семейного досуга с детьми и индивидуальных занятий спортом!



*Рис. 6.2. Проект галереи*

***Перечень помещений жилого назначения, право требования и право собственности на которые оценивается, таково:***

Таблица 6.1 - Перечень помещений жилого назначения, расположенных по адресу: г.Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Фактическая площадь, кв.м.				Общая площадь (без балконов и лоджий) БТИ, кв.м.
					Общая площадь (включая балконы и лоджии)	Расчетная площадь (с коэффициентом)	Общая площадь жилого помещения	в т.ч.: жилая	
1	1	13	50	2	64,62	61,86	59,59	30,63	59,2
2	2	17	130	2	64,62	61,86	59,59	30,63	59,5
3	3	14	186	2	66,13	63,37	61,1	29,86	61,2
4	3	15	190	2	66,13	63,37	61,1	29,86	61
5	3	17	198	2	66,13	63,37	61,1	29,86	61
6	4	13	248	2	66,13	63,37	61,1	29,86	60,9
7	4	17	264	2	66,13	63,37	61,1	29,86	61
8	5	7	289	3	76,28	73,67	71,06	40,29	71,9
9	5	12	309	3	76,28	73,67	71,06	40,29	71,8
10	5	13	312	1	39,04	36,25	34,01	15,17	34,1
11	5	13	313	3	76,28	73,67	71,06	40,29	71,8
12	5	17	329	3	76,28	73,67	71,06	40,29	71,9
13	6	6	354	2	60,67	57,76	55,64	30,62	55,2
14	6	10	370	2	60,67	57,76	55,64	30,62	55,4
15	6	11	374	2	60,67	57,76	55,64	30,62	55,1
16	6	15	387	2	60,76	57,85	55,73	30,6	55,3
17	6	16	391	2	60,76	57,85	55,73	30,6	55,4
<b>Итого:</b>					1107,58	1060,48	1 021	539,95	1021,7

Источник информации: данные Заказчика, <http://best-novostroy.ru>

Таблица 6.2- Описание жилого дома, расположенного по адресу: г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный панельный жилой дом
Серия дома	П-111М
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	Дом сдан
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 панельных домов составляет 125 лет
Охранный статус здания	Здание расположено на неогороженной неохраняемой территории
Количество этажей в здании	17 этажей
Количество квартир на этаже	4 квартиры
Тип фундамента	Железобетон
Материал наружных стен	Железобетонные панели
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Техническое состояние перекрытий	Справка Оценщику не предоставлена
Перегородки (материал)	Гипсобетонные
Оформление фасада	Облицовочная плитка
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здание осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	Парковка вдоль фасада здания
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – ИТП
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

Наименование параметра	Значение параметра
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	4 нежилых офисных помещения
Прочие особенности дома	Жилой комплекс «Новое Бутово»
Благоустройство территории	Проектом развития территории предусмотрено строительство здесь школы на 825 мест, детского сада, физкультурно-оздоровительного и общественно-делового центров, наземных гаражей и гостевых парковок, оборудование детских площадок и прогулочных зон, ландшафтное озеленение дворов.

*Источник информации: данные Заказчика, <http://best-novostroy.ru>*

*Фотографии жилого комплекса*



Фото 6.1. Фасад жилого дома, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://www.novobutovo.ru/>

### 6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости, Оценщики проводят анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г.Москвы.

Объекты недвижимости расположены в г. Москва в Новомосковском административном округе.

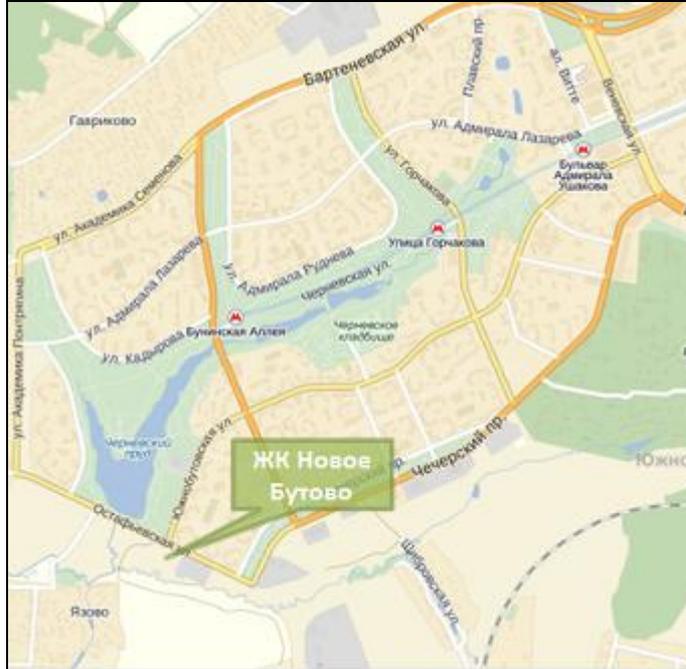


Рис. 6.3. Местоположение объектов недвижимости на карте Москвы

Таблица 6.3. Описание прилегающей территории

Населенный пункт	г. Москва
Топонимическая зона	г. Москва, Новомосковский административный округ города Москвы (согласно ru.wikipedia.org), д.Язово
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на Варшавское шоссе, МКАД
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 15 минутах пешей доступности от станции метрополитена «Бунинская Аллея»
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор ситуации на рынке квартир 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.

Объекты недвижимости находятся в г.Москва по адресу: поселение Воскресенское, д. Язово. Объекты недвижимости находятся в районе с развитой инфраструктурой в 15 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Бунинская Аллея».



Поселение Воскресенское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в Новомосковском административном округе Москвы. Включено в состав Москвы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Первоначально как самостоятельное муниципальное образование сельское поселение Воскресенское было создано в 2005 году и включило 9 населённых пунктов позже упразднённых Воскресенского и Сосенского сельских округов.

Общая площадь — 22,31 км<sup>2</sup>. Муниципальное образование находится в центральной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Южное Бутово города Москвы (на северо-востоке)
- с поселением Сосенское города Москвы (на севере)
- с поселением Десёновское города Москвы (на юго-западе)
- с поселением Рязановское города Москвы (на юге)

По границе поселения проходит участок Калужского шоссе.



**Рис. 6.4. Новомосковский Административный Округ**

**Выводы:**

- **Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).**
- **Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Бунинская Аллея» (15 минут пешей доступности).**

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### 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

##### Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

##### Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

##### Сельское хозяйство

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

##### Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

##### Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен

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

#### **Рынок труда**

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

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

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

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении.

#### **Внешняя торговля**

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США.

#### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### **Федеральный бюджет**

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

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

#### **Денежно-кредитная политика**

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

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

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

**Социально-экономические показатели г. Москвы за январь-декабрь 2016 года**

	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: Январь – декабрь 2015 в % к январю – декабрю 2014
	декабрь 2016	Январь - декабрь 2016	декабрь 2016	Январь - декабрь 2016	
Индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды"			109.0 <sup>1)</sup>	103.0 <sup>1)</sup>	94.9 <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	3163.8	27197.6	184.7	135.6	100.1
обрабатывающие производства	511786.8	4976708.4	89.2	99.5	93.7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	120214.9	728852.5	148.9	116.2	103.3
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	94372.5	530793.9	161.5	116.0	102.6
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	19370.2	132308.5	124.9	122.9	105.8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности <sup>2)</sup> , млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	106799.5	1205862.6	134.0	103.0	89.7
обрабатывающие производства	447358.0	4035741.6	84.2	100.1	99.4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	115845.7	695200.5	152.9	117.2	102.7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	82182.6	459474.2	170.4	116.8	101.3
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	29327.1	194500.0	123.3	120.5	106.9
Объем работ выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	87110.5	699757.5	92.9 <sup>1)</sup>	104.5 <sup>1)</sup>	104.9 <sup>1)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	1080.9	3361.8	93.8	85.8	117.3
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup> , млн. рублей	108394.7	1246428.4	105.4 <sup>4)</sup>	105.3 <sup>4)</sup>	106.0 <sup>4)</sup>
Объем услуг связи <sup>3)</sup> , млн. рублей	49473.0	556625.4	93.1 <sup>1)</sup>	98.9 <sup>1)</sup>	100.6 <sup>1)</sup>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	452194.9	4194927.0	92.9 <sup>1)</sup>	90.9 <sup>1)</sup>	82.8 <sup>1)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	13758.1	160879.5	80.6 <sup>1)</sup>	86.1 <sup>1)</sup>	91.5 <sup>1)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. рублей	131875.5	1533334.9	99.3 <sup>1)</sup>	104.0 <sup>1)</sup>	87.5 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, %	x	106.2 <sup>5)</sup>	106.2	107.8	116.6
Средняя численность работающих в экономике <sup>6)</sup> , тыс. человек	3461.6	3416.0	103.5	103.7	99.5
Численность официально зарегистрированных безработных <sup>7)</sup> , тыс. человек	36.9	x	83.7	x	143.8
Реальные располагаемые денежные доходы	x	x	92.0 <sup>1)</sup>	90.5	97.0 <sup>1)</sup>

	Абсолютные данные		в % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: Январь – декабрь 2015 в % к январю – декабрю 2014
	декабрь 2016	Январь - декабрь 2016	декабрь 2016	Январь - декабрь 2016	
населения <sup>8)9)</sup> , %					
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>9)</sup>					
номинальная, рублей	67899.3	68699.7	107.1	108.2	103.9
реальная, %	х	х	100.7	100.2	88.9
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, %		9.2 <sup>10)</sup>		...	-

1

2 1) В сопоставимой оценке.

3 2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

4 3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

5 4) В ценах соответствующего периода.

6 5) Декабрь 2016 года к декабрю 2015 г.

7 6) По крупным и средним предприятиям за ноябрь и январь-ноябрь 2016 г.

8 7) На конец периода.

9 8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

10 9) По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь и январь-ноябрь 2016 г.

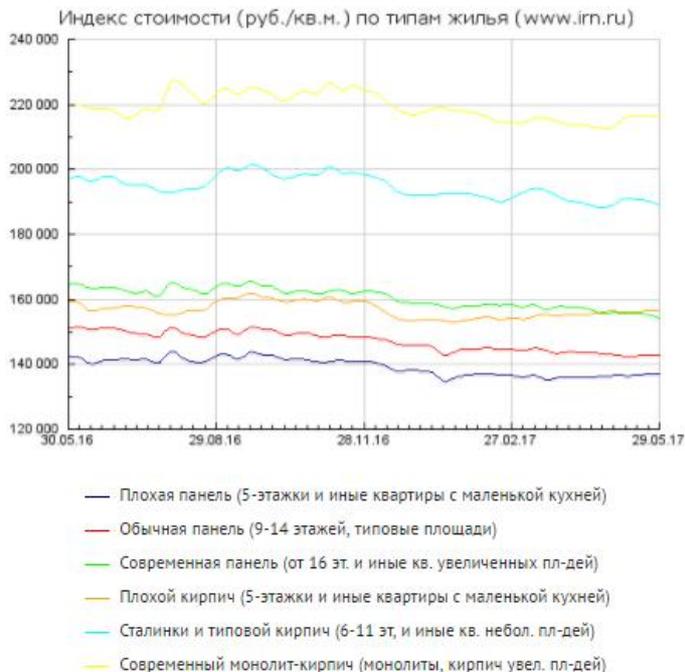
11 10) Январь-декабрь 2015г. (предварительные данные).

12 <sup>#)</sup> Ноябрь и январь-ноябрь 2016 г. (предварительные данные, возможна корректировка).13 <sup>###)</sup> Январь-ноябрь 2015 г. к январю-ноябрю 2014 г.14 **Источник информации:**

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

### 7.1.3 Анализ влияние политических и социально-экономических факторов в стране и в регионе на рынок недвижимости

Приведенный график показывает динамику цен на квартиры под воздействием вышеприведенных социально-экономических факторов.



**Источник информации:**

<http://www.irm.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.

### **7.1.4 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ**

В 2017 году ввод жилья останется на уровне прошлого года. Руководитель министерства строительства Михаил Мень заявил, что в России будет введено до 80 млн кв. м жилья в 2017 году. Он отметил, что в 2016 году было введено 80 млн кв. м жилья несколько меньше рекордных показателей 2015 года, когда показатель составил более 85 млн кв. м. Нужно отметить, что в 2017 году будут вводиться в эксплуатацию те жилые дома, которые закладывались в 2015 году, который был экономически очень сложным.

Прогноз по вводу жилья в 2017 году снижен на 13%. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства пересмотрело в сторону уменьшения прогноз по объемам ввода жилья в России на ближайшие три года. В опубликованном проекте корректировок госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России» целевой показатель на 2017 год по сравнению с действующей программой снижен на 13 процентов: с 93 миллионов до 81 миллиона квадратных метров. Цены на жилье в РФ за три года упали примерно на 30%. Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень сообщил, что стоимость жилья в России снизилась на 30% за последние три года. По словам министра, сейчас на рынке жилья наступил некий баланс — «себестоимость приблизилась к продажной цене».

Источник информации: <http://www.miel.ru>

### **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, в зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. ([http://www.cons-s.ru/media/materials/oz\\_nedv\\_mirz.pdf](http://www.cons-s.ru/media/materials/oz_nedv_mirz.pdf)))

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** – квартиры многоквартирных жилых домов эконом-класса.

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

Такие дома возводятся по типовым проектам, но для их строительства используются современные материалы и технологии. Такие квартиры часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности жилья.

**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 совершения 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 квартир, сопоставимых с ним, является средней, так как такие объекты являются типичными для вторичного рынка жилья 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 новостроек Новой Москвы**

По итогам I квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы в продаже находилось 207 корпусов в рамках 37 проектов на реализации. За рассматриваемый период стартовали продажи в 12 новых корпусах в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции в 2 076 лотов общей площадью более 100 тыс. кв. м.

После выхода 8 новых проектов в конце 2016 г. в течение I квартала 2017 г. первичный рынок жилья Новой Москвы продолжил развиваться в основном за счет старта продаж в корпусах в рамках уже реализуемых масштабных проектов комплексной застройки территорий: «Бунинские луга», «Скандинавия», «Испанские кварталы», «Борисоглебское» и др. С начала текущего года продажи завершились в 24 корпусах, преимущественно в масштабных проектах: «Внуково-2017», «Борисоглебское» «Прима Парк», «Бунинский» и др. Стоит отметить, что в 4 проектах продажи временно приостановлены, что может быть связано как с финансовым состоянием компаний-застройщиков, так и с продлением сроков действия исходно-разрешительной документации объектов строительства. Таким образом, по итогам I квартала 2017 г. объем предложения незначительно сократился на 3,4% относительно IV квартала 2016 г. и составил 10,7 тыс. квартир общей площадью около 570 тыс. кв. м.

По итогам I квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы зафиксирована на уровне 95 865 руб. за кв. м, +1,8% относительно прошлого квартала. Наибольшая коррекция средней цены квадратного метра отмечена в бизнес-классе за счет вывода на рынок значительного для данного сегмента в

Новой Москве объема в новом корпусе ЖК «Испанские кварталы». Так, средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы в бизнес-классе зафиксирована на уровне 106 951 руб. (-8,4% к IV кварталу 2016 г.), в комфорт-классе - 92 201 руб. (+2,7% к IV кварталу 2016 г.) и в экономклассе - 113 824 руб. (+0,8% к IV кварталу 2016 г.). По итогам I квартала 2017 г. можно говорить о стабилизации объема предложения и уровня цен на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы.

#### Предложение на рынке новостроек Новой Москвы

В I квартале 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 12 новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 2 тыс. лотов, что составляет почти 20% от суммарного объема предложения в рассматриваемой локации.

Кроме того, на рынок вышло некоторое количество построенных корпусов с незначительным объемом предложения, продаваемым по договорам купли-продажи.

Стоит упомянуть, что в 40 корпусах, реализуемых в рамках 4 проектов, временно приостановлены продажи, что может быть связано с финансовым состоянием компаний-застройщиков, а также с продлением сроков действия исходно-разрешительной документации на объекты строительства. По сравнению с IV кварталом 2016 г. объем экспозиции по количеству лотов уменьшился на 3,4%. Таким образом, общее количество корпусов в продаже составило по итогам I квартала 2017 г. 207 шт. в рамках реализации 37 проектов.

По итогам I квартала 2017 г. структура объема предложения первичного рынка жилой недвижимости Новой Москвы по территориальному признаку не изменилась. Так, наибольший объем предложения по-прежнему сконцентрирован в Новомосковском АО - 89% от суммарного количества квартир, при этом по количеству корпусов в реализации доля НАО существенно ниже - 65%, что объясняется форматом многоэтажной застройки, которая преимущественно представлена именно в данном округе (80% от суммарного количества корпусов данного типа в реализации).

За счет старта продаж в 3 панельных корпусах в рамках уже реализуемых проектов произошло изменение структуры предложения по типу конструктива. Так, по итогам I квартала 2017 г. доля квартир в домах типовых серий увеличилась и составляет более трети от объема предложения. Однако наибольшую долю предложения по-прежнему занимают квартиры в монолитных домах - 66% от суммарного объема квартир в реализации. Наименьшая доля квартир предлагается в кирпичных домах (1% от общей экспозиции).

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



В распределении объема предложения по классам в сравнении с предыдущим кварталом существенных изменений не произошло. С начала 2017 г. рынок новостроек пополнился новым объемом предложения в проектах преимущественно комфорт-класса, однако с учетом временной приостановки продаж в ряде жилых комплексов рассматриваемого класса доля сегмента по итогам I квартала 2017 г. осталась практически без изменений - 80% от суммарного объема квартир в реализации, а остальные 20% приходятся на квартиры в проектах эконом- и бизнес-класса. Также стоит отметить наличие на рынке Новой Москвы нескольких крупных игроков, которые реализуют масштабные проекты комплексного освоения территории. По итогам I квартала 2017 г. почти половина

реализуемого жилья на присоединенных территориях сконцентрирована в портфелях 3 крупнейших девелоперов: ГК А101, ГК «Абсолют» и ГК ПИК.

По итогам I квартала 2017 г. 30% квартир в экспозиции предлагается в корпусах на начальных стадиях строительства (строительство не начато, работы нулевого цикла). В сравнении с прошлым кварталом данный показатель снизился на 15 п. п., что свидетельствует о высокой строительной активности и стабильном уровне спроса на квартиры в корпусах на низкой стадии строительной готовности. Далее по объему предложения квартир следуют новостройки на стадии монтажных и отделочных работ, доля которых увеличилась по отношению к IV кварталу 2016 г. на 12 п. п. и составила 44% от общего объема предложения квартир. При этом доля корпусов на данной стадии строительства, напротив, снизилась на 7 п. п., главным образом за счет временной приостановки продаж в малоэтажных проектах, находившихся на стадии монтажных и отделочных работ. Это существенно повлияло на распределение предложения по корпусам, но не оказало сильного влияния на структуру экспозиции в разрезе квартир. Наименьший объем предложения по количеству квартир сконцентрирован в домах на стадии благоустройства территории, а также в уже введенных в эксплуатацию корпусах - суммарно 16%.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



По итогам I квартала 2017 г. по-прежнему основной объем предложения в новостройках Новой Москвы распределен между 1-комнатными и 2-комнатными квартирами, занимающими 43% и 35% соответственно от суммарного количества лотов в экспозиции. Также отметим, что начиная с III квартала 2016 г. около половины от общего количества лотов на реализации занимают квартиры небольших площадей: студии и 1-комнатные. Стоит отметить, что более половины от суммарного количества студий в экспозиции приходится на 2 корпуса ЖК «Москвичка», а 1-комнатные квартиры представлены в 80% корпусов на реализации.

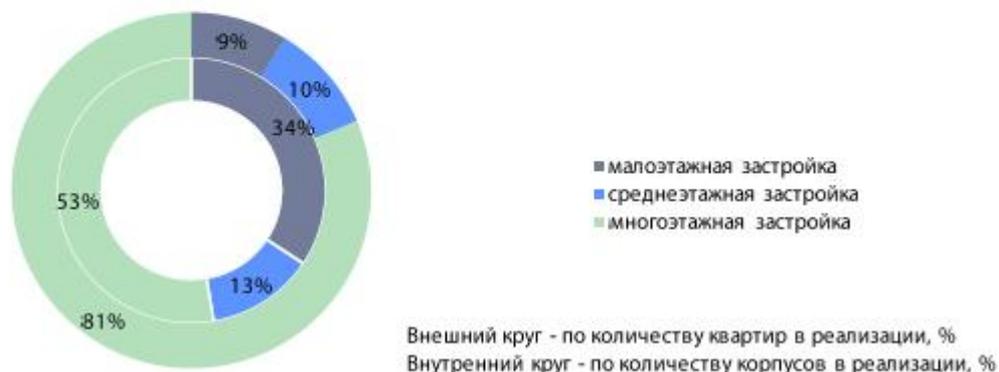
Многокомнатные (4-комнатные и более) квартиры представлены всего в 5 проектах, преимущественно в комплексах комфорт-класса многоэтажного типа застройки: ЖК «Бунинские луга», ЖК «Саларьево Парк», ЖК «Прима Парк» и др. Стоит отметить, что в связи с временной приостановкой продаж в ЖК «Марьино Град - 5» и ЖК «Спортивные кварталы» («Марьино Град - 3») на первичном рынке Новой Москвы отсутствует предложение студий и 4-комнатных квартир в проектах малоэтажной застройки.

В связи с приостановкой продаж в ряде корпусов проектов малоэтажной застройки произошло некоторое перераспределение структуры предложения в разрезе этажности, на фоне чего доля корпусов многоэтажного типа застройки (свыше 9 этажей) по итогам I квартала 2017 г. в сравнении с предыдущим периодом увеличилась на 5 п. п., среднеэтажного - на 2 п. п., а доля малоэтажных корпусов уменьшилась, соответственно, на 7 п. п. и составила 9%.

По итогам I квартала 2017 г. более половины лотов реализуются в многоэтажных корпусах, доля квартир в которых составляет 81% от всего объема предложения, то есть 4 квартиры из 5 предлагаются в многоэтажных комплексах.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭТАЖНОСТИ  
В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### Цены на первичном рынке жилья Новой Москвы

По итогам I квартала 2017 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась (+1,8% в сравнении с итогами 2016 г.). При этом положительная динамика отмечена в комфорт-классе в разрезе всех типов комнатности, а средневзвешенная стоимость квадратного метра зафиксирована на уровне 92 201 руб. (+ 2,7% к IV кварталу 2016 г.). В экономклассе отмечен наиболее высокий удельный показатель стоимости жилья на первичном рынке Новой Москвы - на уровне 113 824 руб. за кв. м (+0,8% к IV кварталу 2016 г.), что обусловлено преимущественно расположением большинства объектов экономкласса вблизи МКАД.

В бизнес-классе по итогам I квартала 2017 г. стоимость квадратного метра на первичном рынке Новой Москвы снизилась на 8,4% в сравнении с предыдущим периодом и составила 106 951 руб. Снижение цен в среднем по сегменту обусловлено началом продаж в новом корпусе ЖК «Испанские кварталы» от компании А 101 по стартовым ценам ниже среднерыночного уровня приблизительно на 9%.

По итогам I квартала 2017 г. на рынок вышло порядка 2 тыс. квартир, что составляет 20% от суммарного объема предложения. Можно отметить, что в течение последних лет первичный рынок Новой Москвы стабильно пополнялся значительным объемом квартир в новостройках на начальных стадиях строительства, что оказывало сдерживающее влияние на рост цен. Так, в Троицком АО средняя стоимость квадратного метра составила 64 549 руб. за кв. м (прирост в пределах 1,5% к IV кварталу 2016 г.), а в Новомосковском АО - 99 704 руб. за кв. м (прирост в пределах 1,6% к предыдущему кварталу).

Наиболее высокий уровень удельных цен квартир по-прежнему характерен для проектов экономкласса (от 105 877 до 121 863 руб. за кв. м в зависимости от количества комнат) за счет более выгодных характеристик локации.

В комфорт-классе зафиксировано повышение цен по всем типам квартир в пределах от 2% до 11% относительно IV квартала 2016 г. Удельный показатель средней цены предложения квартир по количеству на уровне от 86 310 до 104 415 руб. за кв. м.

По итогам I квартала 2017 г. стоимость в проектах бизнес-класса на территории Новой Москвы показала отрицательную динамику по всем типам квартир в пределах 5-12% относительно предыдущего квартала за счет вывода на рынок нового предложения.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ПО КЛАССАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



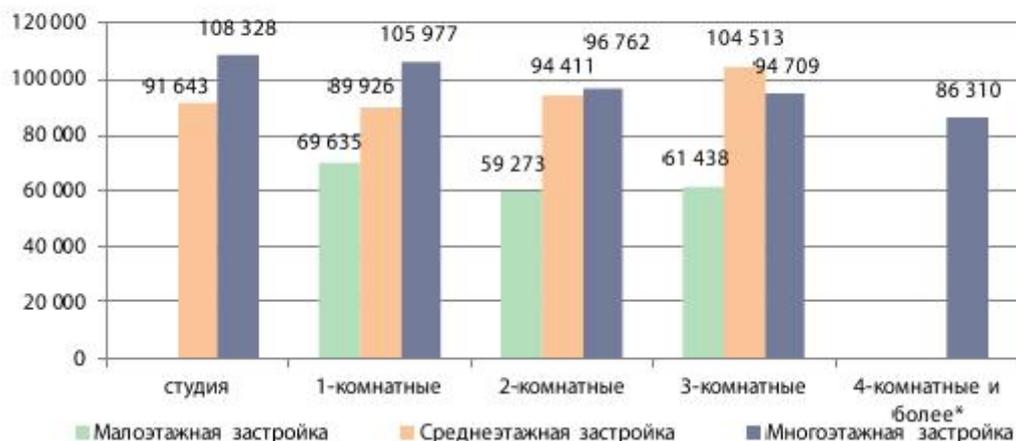
Лидером рейтинга предложения самых доступных квартир является ЖК «Борисоглебское» за счет изменения структуры экспозиции сах и вывод на рынок новых). По состоянию на конец I квартала 2017 г. минимальный бюджет покупки в данном проекте зафиксирован на уровне 1,8 млн руб. за студию площадью 33,6 кв. м. Можно отметить, что перечень проектов, входящих в ТОП-4 наиболее доступных предложений первичного рынка Новой Москвы, в сравнении с предыдущим кварталом не изменился.

Жилой комплекс бизнес-класса «Дубровка» по-прежнему является проектом с самыми дорогими лотами на территории Новой Москвы, и по состоянию на конец I квартала 2017 г. максимальный бюджет покупки в данном проекте достигает 28,4 млн руб. за квартиру площадью 224 кв. м, включая площадь эксплуатируемой кровли. Далее следует проект комфорт-класса среднеэтажного типа застройки «Солнечный», сданный в 2014 г., где стоимость лотов доходит до 16,2 млн руб. за квартиру площадью 151 кв. м.

В структуре распределения в разрезе этажности в зависимости от комнатности по итогам I квартала 2017 г. только в проектах многоэтажной застройки представлены все типы квартир стоимостью от 86 310 руб. за кв. м до 108 328 руб. за кв. м. В объектах среднеэтажного типа застройки отсутствует предложение 4-комнатных квартир, а лоты в малоэтажных корпусах (до 4 этажей) представлены в основном стандартным набором квартир, включающим 1-3-комнатные лоты. Отметим, что по итогам I квартала 2017 г. в Новой Москве наиболее просторные квартиры предлагаются в корпусах средней этажности, где средняя площадь лота составляет около 72 кв. м, в малоэтажных корпусах - 55 кв. м, а в многоэтажных самая компактная - 50 кв. м.

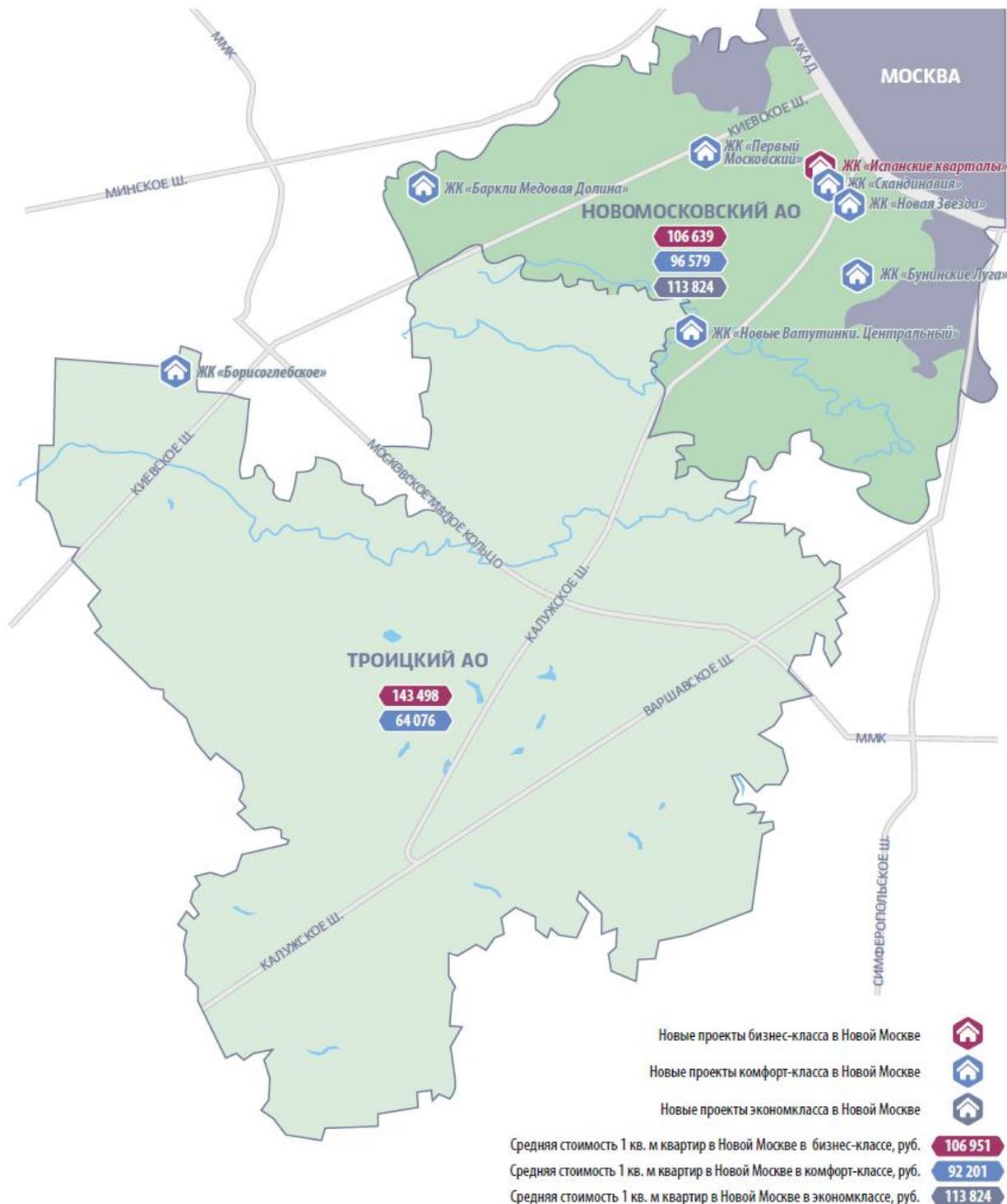
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ПРОЕКТЫ, В РАМКАХ КОТОРЫХ ВЫШЛИ НА ПРОДАЖУ НОВЫЕ КОРПУСА С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ В I КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### Спрос на первичном рынке жилья Новой Москвы

По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», на протяжении I квартала 2017 г. отмечен стабильный уровень спроса на квартиры в Новой Москве. Старт продаж новых корпусов на начальных этапах строительства и по привлекательным для потенциальных покупателей ценам во многом способствовал сохранению покупательской активности на достаточно высоком уровне.

На фоне улучшения экономических условий произошло снижение ипотечных ставок сначала в Сбербанке до 10,4% по программам для новостроек, а после и в ряде других крупных банков, что позволило поддержать платежеспособный спрос, который ранее

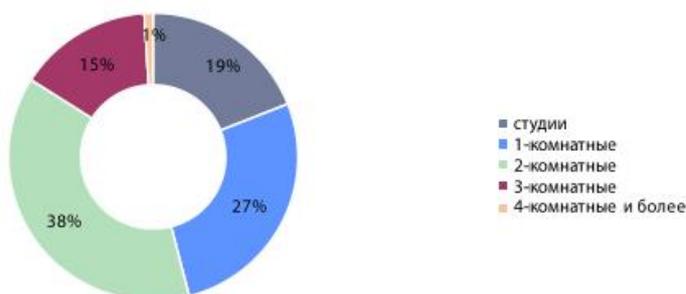
ориентировался на ипотечные программы с государственной поддержкой, действовавшие до конца марта 2017 г.

Также отметим, что бюджет покупки продолжает оставаться определяющим фактором для принятия решения о приобретении недвижимости наряду с наличием круглогодичных акций и скидок, широкого выбора ипотечных программ, репутацией и опытом компаний-застройщиков.

На фоне стабилизации уровня цен интерес инвесторов к проектам первичного рынка жилой недвижимости на территории Новой Москвы несколько снизился, что отразилось на уменьшении доли покупателей, рассматривающих приобретение квартир с инвестиционными целями, на 5 п. п. относительно предыдущего квартала.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



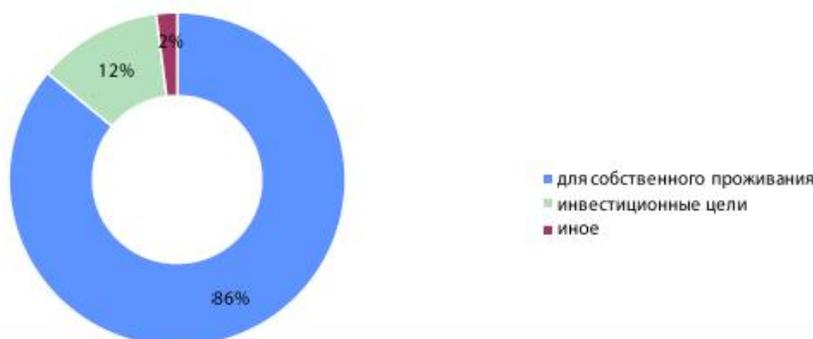
В распределении спроса в зависимости от количества комнат основная доля приходится на 2-комнатные квартиры - 38% от всех заявок (против 35% в IV квартале 2016 г.). Совокупное количество заявок на малогабаритные лоты в рейтинге по популярности у покупателей занимают 46% от общего количества запросов. Таким образом, студии и 1-комнатные квартиры составляют 19% и 27% от общего количества заявок соответственно. При этом доля студий относительно IV квартала 2016 г. снизилась на 3 п. п., а 1-комнатных выросла на 2 п. п. Спрос на 3-комнатные квартиры в течение первых месяцев 2017 г. снизился на 2 п. п. и составил 15% от общего объема. Доля 4-комнатных квартир в структуре спроса по-прежнему наименьшая - около 1% от общего количества заявок.

По предварительным оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», спрос на новостройки на территории Новой Москвы в ближайшей перспективе будет оставаться стабильным за счет вывода на рынок новых корпусов и проектов по привлекательным стартовым ценам, а также за счет дальнейшего развития всего комплекса инфраструктуры на присоединенных территориях.

Стоит отметить, что одним из факторов, сдерживающих активный рост спроса на квартиры в Новой Москве, является вывод на рынок значительного количества новых проектов в границах «старой» Москвы со сравнимыми бюджетами покупки.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ  
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### Инфраструктура Новой Москвы

С вводом в эксплуатацию станции метро «Саларьево» в феврале 2016 г. стартовал новый этап освоения прилегающих территорий: началось возведение масштабного торгово-развлекательного центра «Саларис», а во второй половине 2017 г.

планируется строительство подъездных путей от Киевского шоссе. Еще одним приоритетным направлением стратегического развития является освоение территорий вдоль ЦКАД, на которых планируется возвести 10 технопарков и общественных центров. Ввод данных объектов поможет решить задачу по организации рабочих мест на территории Новой Москвы. Отметим, что с июля 2012 г. создано около 100 тыс. рабочих мест, 10% которых приходится на коммерческие помещения на первых этажах.

Источник информации: <http://best-novostroy.ru/>

#### **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 По итогам I квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости Новой Москвы зафиксирована на уровне 95 865 руб. за кв. м, +1,8% относительно прошлого квартала.
- ü В I квартале 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 12 новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 2 тыс. лотов, что составляет почти 20% от суммарного объема предложения в рассматриваемой локации.
- ü На протяжении I квартала 2017 г. отмечен стабильный уровень спроса на квартиры в Новой Москве.
- ü Средняя стоимость квартир в Жилого комплекса «Новое Бутово», в котором расположены объекты оценки составляет 95-125000 руб./кв.м. (данные получены по данным сайте предложений на рынке <http://www.cian.ru/>).
- ü Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости 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 сайта <http://best-novostroy.ru/>

## 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 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 квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартир в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

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

- ü расположение объектов недвижимости в жилом доме предполагает использовать под размещение жилых помещений.
- ü использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу помещений жилого назначения в нежилой фонд.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Московской области 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 жилого комплекса, что соответствует имеющемуся проекту. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – помещений жилого назначения, является использование их как жилых помещений для удовлетворения потребности в жилье.*

*Текущее использование объекта оценки наиболее эффективно, т.к. отсутствуют факторы, свидетельствующие о том, что другой способ увеличил бы стоимость актива, реализация объекта оценки предполагает производиться на основном рынке.*

## 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 квартир. 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 жилой недвижимости. 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 жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры 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

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.1, 8.2, 8.3

**Таблица 8.1 - Описание объектов-аналогов для однокомнатных квартир**

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Однокомнатная квартира, 47,8 кв. м, на 3 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	5 000 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Однокомнатная квартира, 45,0 кв. м, на 10 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	5 000 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.1	Однокомнатная квартира, 43,5 кв. м, на 4 этаже 10-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	4 800 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	Однокомнатная квартира, 39,0 кв. м, на 14 этаже 17-ти этажного панельного о дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	4 400 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.2	Однокомнатная квартира, 40,0 кв. м, на 7 этаже 17-тиэтажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	4 600 000

**Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов для двухкомнатных квартир**

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Двухкомнатная квартира, 63,0 кв. м, на 9 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 800 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Двухкомнатная квартира, 65,0 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	7 290 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	Двухкомнатная квартира, 58,8 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 400 000

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.3	Двухкомнатная квартира, 61,0 кв. м, на 11 этаже 17-ти этажного панельного о дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	6 600 000
май 2017 года	г.Москва, Чечерский пр., д.124, корп.3	Двухкомнатная квартира, 63,0 кв. м, на 17 этаже 17-тиэтажного панельного дома, под чистовую отделку, срок сдачи дома: дом сдан	6 700 000

**Таблица 8.3 - Описание объектов-аналогов для трехкомнатных квартир**

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	Трехкомнатная квартира, 75,0 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	8 200 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.1	Трехкомнатная квартира, 75,0 кв. м, на 1 этаже 16-ти этажного панельного дома, улучшенная отделка, хорошее состояние, срок сдачи дома: дом сдан	8 200 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Трехкомнатная квартира, 76,8 кв. м, на 12 этаже 17-ти этажного панельного дома, без отделки, срок сдачи дома: дом сдан	8 600 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.2	Трехкомнатная квартира, 73,0 кв. м, на 15 этаже 17-ти этажного панельного о дома, простая отделка, хорошее состояние, срок сдачи дома: дом сдан.	8 500 000
май 2017 года	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.3	Трехкомнатная квартира, 74,5 кв. м, на 6 этаже 17-тиэтажного панельного дома, под чистовую отделку, срок сдачи дома: дом сдан	8 200 000

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

Расчеты рыночной стоимости объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Для расчетов используется расчетная площадь, так как у всех объектов-аналогов указана площадь расчетная.

### 8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.4 - Определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры общей расчетной площадью 34,1 кв.м, расположенную на 13 этаже 17-ти этажного жилого панельного дома, расположенного по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
Источник получения информации			База Winner, 8-929-555-89-20, АН Бест Недвижимость	База Winner, 8-977-796-16-62, Эльвира	База Winner, 8-495-276-03-03, АН Мизель	База Winner, 8-495-988-44-26, АН НДВ	База Winner, 8-499-112-35-59, АН Кутузовский проспект	
Цена предложения	Руб.	?	5 000 000	5 000 000	4 800 000	4 400 000	4 600 000	
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	34,10	47,80	45,00	43,50	39,00	40,00	
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	104 603	111 111	110 345	112 821	115 000	
<b>1. Вид права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		104 603	111 111	110 345	112 821	115 000	
<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	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		104 603	111 111	110 345	112 821	115 000	
<b>3. Условия продажи</b>		публичная оферта						
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		104 603	111 111	110 345	112 821	115 000	
<b>4. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		99 373	105 555	104 828	107 180	109 250	
<b>5. Дата предложения (дата проведения)</b>		01 июня 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
оценки)							
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		99 373	105 555	104 828	107 180	109 250
<b>6. Местоположение</b>		г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 (корпус 7)	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.1	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.2
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. Срок сдачи дома</b>		дом сдан					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>9. Физические характеристики</b>							
<b>9.1. Общая площадь</b>	кв.м.	34,10	47,80	45,00	43,50	39,00	40,00
Корректировка	%		2	2	1	1	1
<b>9.2. Материал стен</b>		Ж/б панели					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>9.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>9.4. 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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>9.5. Этажность</b>		13/17	3/17	10/17	4/10	14/17	7/17
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>10.Предполагаемое использование</b>		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Для выводов</b>							
Общая чистая коррекция	%		2	2	1	1	1
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		101360	107666	105876	108252	110343
Общая валовая коррекция	%		2	2	1	1	1
Весовой коэффициент			0,17	0,17	0,22	0,22	0,22
Коэффициент вариации		3,17%	<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.	106 918	101360 × 0,17 + 107666 × 0,17 + 105876 × 0,22 + 108252 × 0,22 + 110343 × 0,22 = 106918				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		3 645 904				

### **Обоснование вносимых поправок**

#### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на квартиру 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 конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, на объекты-аналоги №1-5 оформлено право собственности, корректировка составит 0%.

#### **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**

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.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt получены следующие данные:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат <b>первичного рынка</b> в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения, инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,92	0,98	<b>0,95</b>
2	Квартир и комнат <b>вторичного рынка</b> в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, планировки, общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,91	0,97	<b>0,95</b>

№	Описание	Коэффициент	Среднее значение	
1	Ведется и рынок первичного рынка и новый многоквартирный жилой дома - в зависимости от количества этажей, планировки территории, современного уровня и инфраструктуры, "вторичного" жилья (после и до капитального ремонта) дома и квартиры	0,92	0,95	0,95
2	Ведется и рынок вторичного рынка и многоквартирный жилой дома - в зависимости от количества этажей, планировки территории, современного уровня и инфраструктуры, вторичного уровня и инфраструктуры, планировки, общей площади и планировки земельного дома и квартиры	0,91	0,97	0,95

<https://statti.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/106-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2016-goda>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -5%.

### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы 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 мае 2017 г., корректировка 0%.

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

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

Объект недвижимости расположен в г.Москва по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 в 15 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Бунинская Аллея», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены в «Новой Москве», корректировка 0%.

### **СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:**

В данном случае, все объекты сданы в эксплуатацию

### **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*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>).

В данном случае площадь аналогов №1,2,3,4,5 больше площади объекта оценки, корректировки составят +2%, +2%, +1%, +1%, +1% соответственно. (к аналогу №4 также вносится корректировка, до разницы в 5 кв.м. недостаточно ничтожно малой величины в размере 0,1 кв.м.)

б) *материал стен*: Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Материал стен</b>		
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93 – 0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимый, корректировка 0%.

в) *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».

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.

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

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/samyepopulyarnye-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.metrimfo.ru/articles/96810.html>).

Объект оценки и аналоги №1, №2, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится.

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; 0,17; 0,22; 0,22; 0,22 соответственно.

**Таблица 8.5 - Определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры общей расчетной площадью 59,2 кв.м, расположенную на 13 этаже 17-ти этажного жилого панельного дома, расположенного по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			База Winner, 8-903-227-54-20, АН Дорогой город	База Winner, 8-968-019-11-80, АН НДВ	База Winner, 8-977-796-16-62, Эльвира	База Winner, 8-910-438-42-27, АН Оберегь	База Winner, 8-916-314-71-45, АН Загородная недвижимость
Цена предложения	Руб.	?	6 800 000	7 290 000	6 400 000	6 600 000	6 700 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	59,20	63,00	65,00	58,80	61,00	63,00
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	107 937	112 154	108 844	108 197	106 349
<b>1. Вид права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		107 937	112 154	108 844	108 197	106 349
<b>2. Условия финансирования</b>		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт				
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		107 937	112 154	108 844	108 197	106 349
<b>3. Условия продажи</b>		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		107 937	112 154	108 844	108 197	106 349
<b>4. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>			уторговывание предусматривается				
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		102 540	106 546	103 402	102 787	101 032
<b>5. Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		01 июня 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		102 540	106 546	103 402	102 787	101 032
<b>6. Местоположение</b>		г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 (корпус 7)	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.3
<i>Корректировка</i>	%		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
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>8. Срок сдачи дома</b>		дом сдан					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9. Физические характеристики</b>							
<b>9.1. Общая площадь</b>	кв.м.	59,20	63,00	65,00	58,80	61,00	63,00
<i>Корректировка</i>	%		0	1	0	0	0
<b>9.2. Материал стен</b>		Ж/б панели					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки	По чистовую отделку				
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	-3
<b>9.4. 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
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.5. Этажность</b>		13/17	9/17	16/17	16/17	11/17	17/17
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
10.Предполагаемое использование		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Для выводов</b>							
Общая чистая коррекция	%		0	1	0	0	-3
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		102540	107611	103402	102787	98001
Общая валовая коррекция	%		0	1	0	0	3
Весовой коэффициент			0,25	0,19	0,25	0,25	0,06
Коэффициент вариации		3,32%	<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.	103 508	$102540 \times 0,25 + 107611 \times 0,19 + 103402 \times 0,25 + 102787 \times 0,25 + 98001 \times 0,06 = 103508$				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	6 127 674					

### **Обоснование вносимых поправок**

#### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на квартиру 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 конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, на объекты-аналоги №1-5 оформлено право собственности, корректировка составит 0%.

#### **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**

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.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt получены следующие данные:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат <b>первичного рынка</b> в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения, инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,92	0,98	<b>0,95</b>
2	Квартир и комнат <b>вторичного рынка</b> в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, планировки, общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,91	0,97	<b>0,95</b>

№	Описание	Коэффициент	Введен с	Среднее значение
1	Ведется и рынок первичного рынка и новый многоквартирный жилой дома - в зависимости от количества этажей, наружной территории, современного интерьера и инфраструктуры, "типового" и "бизнес" планировки и технического состояния дома и квартиры	0,95	0,95	0,95
2	Ведется и рынок вторичного рынка и многоквартирный жилой дома - в зависимости от количества этажей, наружной территории, современного интерьера и инфраструктуры, бизнес-класс, бизнес планировки и технического состояния дома и квартиры	0,95	0,95	0,95

<https://statti.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/106-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2016-goda>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -5%.

### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы 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 мае 2017 г., корректировка 0%.

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

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

Объект недвижимости расположен в г.Москва по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 в 15 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Бунинская Аллея», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены в «Новой Москве», корректировка 0%.

### **СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:**

В данном случае, все объекты сданы в эксплуатацию

### **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*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegacenka.ru/metodiki/statia12.shtml>).

В данном случае площадь аналогов №1,3,4,5 аналогична площади объекта оценки, корректировки не вносятся. Площадь аналога №2 больше площади объекта оценки, корректировка +1%.

б) *материал стен*: Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимый, корректировка 0%.

в) *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».

Таблица 0.1 - Класс качества отделки

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.), потребуются 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 выключателей. 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.
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, более дорогие и качественные отделочные материалы, 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 лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
	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.

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)).

Таблица 0.2 - Размер корректировок в зависимости от качества ремонта

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	-10 000
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	10 000	12 500	0

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

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

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

Разница в стоимости 1 кв.м. квартиры без отделки и квартиры под чистовую отделку составляет -3000 руб./кв.м.

В данном случае к аналогу № 5 вносится относительная корректировка в размере -3%.

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/samyepopulyarnye-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.metrimfo.ru/articles/96810.html>).

Объект оценки и аналоги №1, №2, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится.

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 0,25; 0,19; 0,25; 0,25; 0,06 соответственно.

**Таблица 8.6 - Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры общей расчетной площадью 71,9 кв.м, расположенную на 7 этаже 17-ти этажного жилого панельного дома, расположенного по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			База Winner, 8-910-438-42-27, АН Оберегъ	База Winner, 8-968-071-69-78, АН НДВ	База Winner, 8-926-166-35-04, Александра	База Winner, 8-903-798-53-92, Московское агенство недвижимости	База Winner, 8-495-796-03-67, АН Миан
Цена предложения	Руб.	?	8 200 000	8 200 000	8 600 000	8 500 000	8 200 000
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	71,90	75,00	75,00	76,80	73,00	74,50
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	109 333	109 333	111 979	116 438	110 067
<b>1. Вид права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		109 333	109 333	111 979	116 438	110 067
<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			
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		109 333	109 333	111 979	116 438	110 067
<b>3. Условия продажи</b>		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		109 333	109 333	111 979	116 438	110 067
<b>4. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>			уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается	уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		103 866	103 866	106 380	110 616	104 564
<b>5. Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		01 июня 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		103 866	103 866	106 380	110 616	104 564
<b>6. Местоположение</b>		г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 (корпус 7)	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.2	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.1	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.126, корп.2	г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.124, корп.3
<i>Корректировка</i>	%		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
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>8. Срок сдачи дома</b>		дом сдан					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9. Физические характеристики</b>							
<b>9.1. Общая площадь</b>	кв.м.	71,90	75,00	75,00	76,80	73,00	74,50
<i>Корректировка</i>	%		0	0	1	0	0
<b>9.2. Материал стен</b>		Ж/б панели					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки	Без отделки	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Без отделки	Простая отделка, хорошее состояние	Под чистовую отделку
<i>Корректировка</i>	%		0	-13	0	-9	-3
<b>9.4. 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
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.5. Этажность</b>		7/17	16/17	1/16	12/17	15/17	6/17

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	5	0	0	0
<b>10.Предполагаемое использование</b>		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Для выводов</b>							
Общая чистая коррекция	%		0	-8	1	-9	-3
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		103866	95557	107444	100661	101427
Общая валовая коррекция	%		0	18	1	9	3
Весовой коэффициент			0,25	0,10	0,24	0,18	0,23
Коэффициент вариации		4,30%	<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.	102 756	$103866 \times 0,25 + 95557 \times 0,1 + 107444 \times 0,24 + 100661 \times 0,18 + 101427 \times 0,23 = 102756$				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.	7 388 156					

### **Обоснование вносимых поправок**

#### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключение договора о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, на объекты-аналоги №1-5 оформлено право собственности, корректировка составит 0%.

#### **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**

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.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt получены следующие данные:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат <b>первичного рынка</b> в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения, инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,92	0,98	<b>0,95</b>
2	Квартир и комнат <b>вторичного рынка</b> в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, планировки, общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,91	0,97	<b>0,95</b>

№	Описание	Низкий спрос	Высокий спрос	Среднее значение
1	Первичный рынок недвижимости и новых многоквартирных жилых домов - в зависимости от количества квартир на участке территории, степени изношенности и инфраструктуры, «старости» зданий, площади и технического состояния дома и квартиры	0,82	0,99	0,98
2	Вторичный рынок недвижимости и многоквартирных жилых домов - в зависимости от количества квартир на участке территории, степени изношенности и инфраструктуры, «старости» зданий, площади и технического состояния дома и квартиры	0,81	0,97	0,98

<https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/106-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2016-goda>

В данном случае для аналогов №1, №2, №3, №4, №5 применяется корректировка на торг в размере -5%.

#### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы 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 мае 2017 г., корректировка 0%.

#### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

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

Объект недвижимости расположен в г.Москва по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3 в 15 минутах пешей доступности от станции Московского Метрополитена «Бунинская Аллея», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены в «Новой Москве», корректировка 0%.

#### **СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:**

В данном случае, все объекты сданы в эксплуатацию

#### **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*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>).

В данном случае площадь аналогов №1,2,4,5 аналогична площади объекта оценки, корректировки не вносятся. Площадь аналога №3 больше площади объекта оценки, корректировка +1%.

б) *материал стен*: Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимый, корректировка 0%.

в) *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».

**Таблица 0.3 - Класс качества отделки**

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
<b>Без отделки</b>	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 выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.
<b>Требуется капитальный ремонт</b>	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.
<b>Под чистовую отделку</b>	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.
<b>Проведен косметический ремонт</b>	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.
<b>Требуется косметический ремонт</b>	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка).
<b>Хорошее состояние</b>	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.
<b>Улучшенная отделка</b>	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, более дорогие и качественные отделочные материалы, двухуровневые гипсокартонные потолки.
<b>Евроремонт (повышенное качество отделки)</b>	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 —

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
	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 лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконома 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.
<b>Эксклюзивный евроремонт</b>	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.

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://gorodmasterovv.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)).

Таблица 0.4 - Размер корректировок в зависимости от качества ремонта

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	-10 000
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	10 000	12 500	0

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,3, корректировка 0%. Аналог №3 с улучшенной отделкой, состояние хорошее. Аналог №4 с простой отделкой, хорошее состояние. Аналог №5 под чистовую отделку.

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

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

Разница в стоимости 1 кв.м. квартиры без отделки и квартиры с улучшенной отделкой, хорошее состояние составляет -14000 руб./кв.м.

Разница в стоимости 1 кв.м. квартиры без отделки и квартиры с простой отделкой, хорошее состояние составляет -10000 руб./кв.м.

Разница в стоимости 1 кв.м. квартиры без отделки и квартиры под чистовую отделку составляет -3000 руб./кв.м.

В данном случае к аналогам № 2,4,5 вносятся относительные корректировки в размере -13%, -9%, -3% соответственно.

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.metrimfo.ru/articles/96810.html>).

Объект оценки и аналоги №1, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится. Аналог №2 расположен на первом этаже, корректировка +5%.

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 0,25; 0,10; 0,24; 0,18; 0,23 соответственно.

**Установление корректирующего коэффициента по параметру «этажность»:**

В данном случае, все представленные к оценке квартиры расположены выше 1-го этажа, корректировки на данный показатель не вносятся.

Таблица 8.7 - Расчет рыночной стоимости квартир общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, п. Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м , руб.	Корректирующий коэффициент на этажность	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	1	13	50	2	59,2	103 508	1	103 508	6 127 674
2	2	17	130	2	59,5	103 508	1	103 508	6 158 726
3	3	14	186	2	61,2	103 508	1	103 508	6 334 690
4	3	15	190	2	61	103 508	1	103 508	6 313 988
5	3	17	198	2	61	103 508	1	103 508	6 313 988
6	4	13	248	2	60,9	103 508	1	103 508	6 303 637
7	4	17	264	2	61	103 508	1	103 508	6 313 988
8	5	7	289	3	71,9	102 756	1	102 756	7 388 156
9	5	12	309	3	71,8	102 756	1	102 756	7 377 881
10	5	13	312	1	34,1	106 918	1	106 918	3 645 904
11	5	13	313	3	71,8	102 756	1	102 756	7 377 881
12	5	17	329	3	71,9	102 756	1	102 756	7 388 156
13	6	6	354	2	55,2	103 508	1	103 508	5 713 642
14	6	10	370	2	55,4	103 508	1	103 508	5 734 343
15	6	11	374	2	55,1	103 508	1	103 508	5 703 291
16	6	15	387	2	55,3	103 508	1	103 508	5 723 992
17	6	16	391	2	55,4	103 508	1	103 508	5 734 343
<b>Итого:</b>					1021,7				105 654 280

## 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	-
Жилые квартиры общей площадью 1021,7 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, п.Воскресенское, Чечерский пр., д.122, корп.3	Не применялся. Обоснованный отказ.	105 654 280 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		105 654 280	

Таблица 9.2 - Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь (без балкона и лоджий) БТИ, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	1	13	50	2	59,20	6 127 674
2	2	17	130	2	59,50	6 158 726
3	3	14	186	2	61,20	6 334 690
4	3	15	190	2	61,00	6 313 988
5	3	17	198	2	61,00	6 313 988
6	4	13	248	2	60,90	6 303 637
7	4	17	264	2	61,00	6 313 988
8	5	7	289	3	71,90	7 388 156
9	5	12	309	3	71,80	7 377 881
10	5	13	312	1	34,10	3 645 904
11	5	13	313	3	71,80	7 377 881
12	5	17	329	3	71,90	7 388 156
13	6	6	354	2	55,20	5 713 642
14	6	10	370	2	55,40	5 734 343
15	6	11	374	2	55,10	5 703 291
16	6	15	387	2	55,30	5 723 992
17	6	16	391	2	55,40	5 734 343
Итого:					1021,7	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят)

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 Справедливая стоимость объектов оценки**

№ п/п	Секция	Этаж	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь (без балкона и лоджий) БТИ, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	1	13	50	2	59,20	6 127 674
2	2	17	130	2	59,50	6 158 726
3	3	14	186	2	61,20	6 334 690
4	3	15	190	2	61,00	6 313 988
5	3	17	198	2	61,00	6 313 988
6	4	13	248	2	60,90	6 303 637
7	4	17	264	2	61,00	6 313 988
8	5	7	289	3	71,90	7 388 156
9	5	12	309	3	71,80	7 377 881
10	5	13	312	1	34,10	3 645 904
11	5	13	313	3	71,80	7 377 881
12	5	17	329	3	71,90	7 388 156
13	6	6	354	2	55,20	5 713 642
14	6	10	370	2	55,40	5 734 343
15	6	11	374	2	55,10	5 703 291
16	6	15	387	2	55,30	5 723 992
17	6	16	391	2	55,40	5 734 343
<b>Итого:</b>					1021,7	105 654 280 (Сто пять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи двести восемьдесят)

## 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.apartment.ru](http://www.apartment.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 Мособлупрполиграфиздата, 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**

**рао**

**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.  
дата выдачи свидетельства

№ 00486  
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 «РАО ЮФО» по адресу:  
г. Краснодар, ул. Рапштинская, 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>	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москва, 26.01.2004
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</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.). 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>	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</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. 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>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</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. 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>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</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>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</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>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</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. 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>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</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. При неуплате 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

(Зем. участковая оценка - Завершающий этап работ московских продаж Проксета Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239/189-3/16 от 11.11.2016 г.)





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

ФОТО	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	122К3	3/19П+7.8/18.5/1	6 л.ст. С   Ст+	5 000 000	89 174	79 350	104603	1960	26.05.17	НЭП-Новосибирск	8-909-955-8930	
ФОТО	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	122К3	10/17	+5/18.4/12	П.ест. С   Р   +	5 000 000	89 174	79 350	111111	1962	27.05.17	Буенское	8-917-796-1602
ФОТО	1	Буенская аллея м.	10п Чечерский пр.	124К1	7/10П	142/19.7/8.5	П.ест. С   Ст+	5 100 000	90 958	80 937	121429	2166	27.05.17	НЭП-Новосибирск	8-495-956-1112
НЕТ	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	124К2	14/17	39/16/9	П.пак. С   Р   Р	4 400 000	78 473	69 828	112821	2012	26.05.17	НЭП-Новосибирск	8-495-988-4426
ФОТО	1	Буенская аллея м.	5п Чечерский пр.	126К2	7/17П	40/13/9	П.пак. + Ст+	4 600 000	82 040	73 002	115000	2051	27.05.17	Буенское-проект	8-499-112-3558

Всего: 5  
Текущая: 1

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные Отмечено: 5  
Только отмеченные продается/арендуется 4 856 910 р. - ср. цена  
113 818 р. - ср. кв. м. Показать

Чечерский пр., 122К3 Телефоны 8-929-027-8980 История 30.05.2017, WINNER, 5 000 000 руб.

Презентация: Шварная однокомнатная квартира с оловяной кухней, ЖК "Новое Бутово", Строительный КОРПУС 7. Дач сад, ключи на руках, право собственности получено. В 2020 году в минуте ходьбы от дома открытие ст.м. ул. Остфьевская. Сегодня до м. Буенская аллея 15 мин. пешком. В микрорайоне строится ТРЦ "Бутово-Молл", школа, детский сад, фитнес-центр, стадион. В продаже многоуровневый паркинг. Осуществил продажа, без ип. участия.

Дом 17-ти этажный.

ФОТО	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	122К3	10/17	45/18.1/12	П.ест. С   Р   +	5 000 000	89 174	79 350	111.111	1962	27.05.17	Буенское	8-917-796-1602
ФОТО	1	Буенская аллея м.	10п Чечерский пр.	124К1	7/10П	142/19.7/8.5	П.ест. С   Ст+	5 100 000	90 958	80 937	121429	2166	27.05.17	НЭП-Новосибирск	8-495-956-1112
НЕТ	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	124К2	14/17	39/16/9	П.пак. С   Р   Р	4 400 000	78 473	69 828	112821	2012	26.05.17	НЭП-Новосибирск	8-495-988-4426
ФОТО	1	Буенская аллея м.	5п Чечерский пр.	126К2	7/17П	40/13/9	П.пак. + Ст+	4 600 000	82 040	73 002	115000	2051	27.05.17	Буенское-проект	8-499-112-3558

Всего: 5  
Текущая: 2

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные Отмечено: 5  
Только отмеченные продается/арендуется 4 856 910 р. - ср. цена  
113 818 р. - ср. кв. м. Показать

Чечерский пр., 122К3 Телефоны 8-917-796-1662 История 27.05.2017, WINNER, 5 000 000 руб.

Презентация: Продается 1-0 комнатная квартира в ЖК Новое Бутово, без отделки. Площадь квартиры 45.0/18.1/12.1 м2, совмещенный санузел, теплая комната (под гардероб-ю или кладовку), застекленная лоджия, окна выходят во двор, 10 этаж. В холле комплекса функционируют: магазины, парикмахерская, детский сад, ТЦ "Бутово Молл". Идет строительство подземного паркинга, школы, запланировано строительство метро "Остфьевская" в 2018 г. Удобная транспортная доступность, в пешей доступности (15 мин.) метро Буенская Аллея. В собственности, свободная продажа.

ФОТО	1	Буенская аллея м.	15п Чечерский пр.	124К1	4/10	143.5/18.5/1	П   Р   ?   -	4 800 000	84 573	75 300	110345	1944	29.05.17	НЭП-Новосибирск	8-495-276-0303
------	---	-------------------	-------------------	-------	------	--------------	---------------	-----------	--------	--------	--------	------	----------	-----------------	----------------

Всего: 1  
Текущая: 1

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные Отмечено: 1  
Только отмеченные продается/арендуется 4 778 375 р. - ср. цена  
109 836 р. - ср. кв. м. Показать

Чечерский пр., 124К1 Телефоны 8-495-276-0303 История 29.05.2017, WINNER, 4 800 000 руб.

Презентация: Продается компактная Милая 1-я комнатная квартира в ЖК Новое Бутово площадью 43.5/18.5/7.5 м и 15 мин. пешком до метро Буенская аллея, без ремонта под чистовую отделку и собственности с мая 2016 г. Наличие кладовой комнаты, большой застекленной лоджии, просторной прихожей делает эту квартиру еще привлекательнее. Рядом с домом расположен Т. Ц. Бутово Молл, универсамы, школа, детский сад, фитнес клуб. Прямая продажа, один взрослый собственник, быстрый выход на сделку! Оперативный показ, зониров!

Квартира без отделки

нет	1	Буневская аллея м.	15п	Черемухов пр.	124К2	14/17	39/16/9	П	пак	С	?	?	4 400 000	79 473	69 839	112921	2012	26.05.17	ИД-Новосибирск	8-495-988-4426
фото	1	Буневская аллея м.	5т	Черемухов пр.	129К2	7/17 П	40/18/9	П	пак	+	Сп+		4 600 000	82 040	73 002	115000	2051	27.05.17	Бутовская пр-кт	8-499-112-3599

Всего: 5  
Текущая: 4

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

4 856 910 р. - ср. цена  
113 848 р. - ср. кв.м.

Черемухов пр., 124К2 Телефоны: 8-495-988-4426 История: 26.05.2017, WINNER, 4 400 000 руб.

Преимущества: (ИДВ-Недвижимость) Вашей вниманию предлагается однокомнатная квартира с удачной планировкой. Дом находится в ЖК "Новое Бутово". Вся необходимая инфраструктура рядом. Квартира в собственности. Свободная продажа! Оперативный показ.

Дополнительная информация: комнаты - 16, без отделки, лифт: пасс., прямая продажа

фото	1	Буневская аллея м.	5т	Черемухов пр.	129К2	7/17 П	40/18/9	П	пак	+	Сп+		4 600 000	82 040	73 002	115000	2051	27.05.17	Бутовская пр-кт	8-499-112-3599
------	---	--------------------	----	---------------	-------	--------	---------	---	-----	---	-----	--	-----------	--------	--------	--------	------	----------	-----------------	----------------

Всего: 5  
Текущая: 5

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

4 856 910 р. - ср. цена  
113 848 р. - ср. кв.м.

Черемухов пр., 129К2 Телефоны: 8-499-112-3599 История: 27.05.2017, WINNER, 4 600 000 руб.

Преимущества: ЖК Новое Бутово со своей великолепно развитой инфраструктурой - садиком, школами, магазинами и тп. Хорошее транспортное сообщение, до метро 5-7 минут на маршрутке. СОБСТВЕННОСТЬ ПОЛУЧЕНА, ПР ОТПРЬТА, соседи заселяются. Вид во двор. Хорошая планировка - есть подиум, гардеробная, также имеется возможность перепланировки в двушку. Документы готовы, с ипотечной работой с удовольствием.

Дополнительная информация: окна во двор, без отделки, лифт: пасс. + груз., прямая продажа, возможна продажа по ипотеке, инвестировано, количество собственников: 1

фото	2	Буневская аллея м.	15п	Черемухов пр.	124К3	19/17 П	63/31/13	П	пак	?	?	?	6 800 000	120 320	107 644	107597	1930	23.05.17	Бутовская пр-кт	8-908-227-5420
фото	2	Буневская аллея м.	15п	Черемухов пр.	124К3	16/17	65/31/13	П	пак	-	?	?	7 290 000	120 544	115 861	112154	1923	26.05.17	ИДВ-Новосибирск	8-968-019-1180
фото	2	Буневская аллея м.	10п	Черемухов пр.	124К2	16/17	58,8/29,9/7	П	пак	?	?	?	6 400 000	114 143	101 509	108844	1941	27.05.17	Бутовская пр-кт	8-977-796-1662
фото	2	Буневская аллея м.	15п	Черемухов пр.	124К3	11/17	61/31/12	П	пак	+	Сп+		6 600 000	117 713	104 743	108197	1930	26.05.17	Обская пр-кт	8-910-438-4227
Матри	2	Буневская аллея м.	15п	Черемухов пр.	124К3	17/17	63/30/12	П	пак	?	?	?	6 700 000	117 214	105 267	108349	1861	21.05.17	Бутовская пр-кт	8-916-314-7149

Всего: 5  
Текущая: 1

Заказ Печать/экспорт Картонка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

6 708 305 р. - ср. цена  
108 874 р. - ср. кв.м.

Черемухов пр., 124К3 Телефоны: 8-903-227-5420 История: 23.05.2017, WINNER, 6 800 000 руб.

Преимущества: Новое Бутово. В собственности. Полная стоимость в договоре. Стеллаж, электрика сделана, без отделки. Свободная продажа.

Дополнительная информация: комнаты 18,5-12,5, окна во двор, лифт: пасс. + груз., прямая продажа, возможна продажа по ипотеке, договор долевого участия, государственная регистрация 2016, количество собственников: 1

	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	16/17	65/31/13	П	ст	Р	?	7 290 000	129 544	115 861	112154	1993	26.05.17	<a href="#">Загородная недвижимость</a>	8-968-019-1180
	2	Бунинская аллея н.	16п	Черемухов пр.	124К2	16/17	58/29/9/7	П	ст	Р	?	6 400 000	114 143	101 569	108844	1940	27.05.17	<a href="#">Бутово</a>	8-977-790-1662
	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	11/17	61/31/12	П	ст	Р	Ст+	6 600 000	117 710	104 743	108197	1930	26.05.17	<a href="#">Собрать</a>	8-910-438-4227
	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	17/17	63/30/12	П	ст	Р	?	6 700 000	117 214	105 267	106349	1861	21.05.17	<a href="#">Загородная недвижимость</a>	8-916-314-7145

Всего: 5  
Текущая: 2

Заказ Печать/экспорт Карточка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

продается/арендуется

6 708 305 р. - ср. цена  
108 876 р. - ср. на м.

Показать

Черемухов пр., 124К3 Телефоны 8-968-019-1180 История 26.05.2017, WINNER, 7 290 000 руб.

**Примечание:** Продается прекрасная квартира в новом районе ЖК "Новое Бутово", удобная планировка "распашенка", дома сданы и введен в эксплуатацию, рядом детский сад, школа. Станция метро "Бунинская аллея" расположена в полтора километра (5 минут на маршрутном такси). Ж/д станция "Щербинка" расположена в 3,5 км. Варшавское шоссе в 5 км. Близкельно в двух шагах находится благоустроенная зона отдыха "Черневские пруды" с каскадом водоемов, прогулочными дорожками и площадкой для запуска самолета. ТРЦ "Бутово Молл" уже открыт. Скоро открытие: многопрофильное поликлиника, 9-этажного наземного паркинга, "НДВ-Недвижимость".

	2	Бунинская аллея н.	16п	Черемухов пр.	124К2	16/17	58/29/9/7	П	ст	Р	?	6 400 000	114 143	101 569	108844	1940	27.05.17	<a href="#">Бутово</a>	8-977-790-1662
	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	11/17	61/31/12	П	ст	Р	Ст+	6 600 000	117 710	104 743	108197	1930	26.05.17	<a href="#">Собрать</a>	8-910-438-4227
	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	17/17	63/30/12	П	ст	Р	?	6 700 000	117 214	105 267	106349	1861	21.05.17	<a href="#">Загородная недвижимость</a>	8-916-314-7145

Всего: 5  
Текущая: 3

Заказ Печать/экспорт Карточка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

продается/арендуется

6 768 305 р. - ср. цена  
108 876 р. - ср. на м.

Показать

Черемухов пр., 124К2 Телефоны 8-977-790-1662 История 27.05.2017, WINNER, 6 400 000 руб.

**Примечание:** Продается 2-х комнатная квартира ЖК Новое Бутово, без отделки в панельном доме, линейка, раздельный санузел, застекленная лоджия, гардеробная, окна на улицу. В целом комплексе сформирована своя инфраструктура: продуктовые магазины, паркинговское, детский сад, ТЦ "Бутово Молл", ведется строительство поликлиники, школы, открытие в 2018 г. метро Остафьевская. Рядом расположены: парковая зона и пруды для прогулок и отдыха, бассейн. Также в полной доступности вся развитая инфраструктура Южного Бутова. Хорошая транспортная доступность. Собственность. Свободная продажа.

	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	11/17	61/31/12	П	ст	Р	Ст+	6 600 000	117 710	104 743	108197	1930	26.05.17	<a href="#">Собрать</a>	8-910-438-4227
	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	17/17	63/30/12	П	ст	Р	?	6 700 000	117 214	105 267	106349	1861	21.05.17	<a href="#">Загородная недвижимость</a>	8-916-314-7145

Всего: 5  
Текущая: 4

Заказ Печать/экспорт Карточка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

продается/арендуется

6 768 305 р. - ср. цена  
108 876 р. - ср. на м.

Показать

Черемухов пр., 124К3 Телефоны 8-910-438-4227 История 26.05.2017, WINNER, 6 600 000 руб.

**Примечание:** Большая двухкомнатная квартира линейной планировки. Окна выходят на юг и юго-восток. Детский сад. Панорамный вид из окон. Балкон на газоне. Есть гардеробная, большой коридор в котором можно установить шкаф-купе, или расширить за счет него комнату.

**Дополнительная информация:** окна во двор и на улицу, без отделки, парковка: стилизованная территория не огорожена, лифт: пасс.+ груз., полная продажа, возможна продажа по ипотеке, инвестирована, год вступления: 201

	2	Бунинская аллея н.	15п	Черемухов пр.	124К3	17/17	63/30/12	П	ст	Р	?	6 700 000	117 214	105 267	106349	1861	21.05.17	<a href="#">Загородная недвижимость</a>	8-916-314-7145
--	---	--------------------	-----	---------------	-------	-------	----------	---	----	---	---	-----------	---------	---------	--------	------	----------	---	----------------

Всего: 5  
Текущая: 5

Заказ Печать/экспорт Карточка объекта Отправить отмеченные

Отмечено: 5  
Только отмеченные

продается/арендуется

6 708 305 р. - ср. цена  
108 876 р. - ср. на м.

Показать

Черемухов пр., 124К3 Телефоны 8-916-314-7145 История 21.05.2017, WINNER, 6 700 000 руб.

**Примечание:** Зонить поле 9 на 11 ЖК "Новое Бутово". Собственность получена. Выровнены стены, сделана стяжка, электрика заведена (под частую отделку). Панорамный вид из окон. Благоустроенный район. Рядом: школа, детские сады, поликлиника, бассейн, фитнес-клуб, парковая зона с прудами, ТРЦ "Бутово Молл". ~5 мин. пешком до метро "Бунинская аллея".

**Дополнительная информация:** комнаты: 18+12, окна во двор, левая/правая отделка, лифт: пасс.+ груз., полная продажа, инвестирована, количество собственников: 2

фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	124К2	06/17 П	75,4(40/12)	л	?	?	?	8 200 000	146 240	130 362	109335	1926	29.05.17	Соб.ли	8-908-071-6976
фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	124К1	1/16 П	75,4(41/12)	л	?	?	?	8 300 000	144 478	128 791	109335	1926	29.05.17	НЗБ-Независимый	8-908-071-6976
фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	122К3	12/17 ?	76,8(42/12)	Е	пак	?	?	8 600 000	151 526	135 074	111979	1973	29.05.17	Соб.ли	8-926-166-3504
фото	3	Улица Горькова №	8т	Чечерский пр.	122К3	4/17 П	72,4(40/12)	л	ест	2	Стп-	8 300 000	146 240	130 362	115278	2031	29.05.17	WinNER (бизнес-за)	8-495-353-6343
фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	124К3	6/17 ?	74,5(40/12)	л	пак	?	?	8 200 000	144 478	128 791	110067	1939	28.05.17	Соб.ли	8-495-796-0367
фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	124К2	*5/17 П	73,4(40/11)	л	пак	2	?	8 100 000	144 764	133 503	116438	2052	29.05.17	Соб.ли	8-908-796-0367

Всего: 6  
Текущая: 1

Заказ    Начать/экспорт     Карточка объекта    Отправить отмеченные

Отмечено: 6  
Только отмеченные

   8 312 393 р. - ср. цена  
111 757 р. - ср. кв.м.

Чечерский пр., 124К2    Телефоны: 8-910-039-4227    История: 29.05.2017, WinNER, 8 200 000 руб.

Описание: Просторная трехкомнатная квартира, без отделки, залив пола, разводка электрика, установлена коробка с автоматом. Очень во двор. На этаже все соседи сделали ремонт и проливает. Развитый район - рядом гипермаркет Пегги, парковка такси до метро, пешком до метро 15-20 минут.  
Дополнительная информация: кухня из дерева и на улице, приемная продукция

фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	126К1	1/16 П	75,4(41/12)	л	?	?	?	8 200 000	144 478	120 791	109335	1926	29.05.17	НЗБ-Независимый	8-908-071-6976
фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	122К3	12/17 ?	76,8(42/12)	Е	пак	?	?	8 600 000	151 526	135 074	111979	1973	29.05.17	Соб.ли	8-926-166-3504
фото	3	Улица Горькова №	8т	Чечерский пр.	122К3	4/17 П	72,4(40/12)	л	ест	2	Стп-	8 300 000	146 240	130 362	115278	2031	29.05.17	WinNER (бизнес-за)	8-495-353-6343
фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	124К3	6/17 ?	74,5(40/12)	л	пак	?	?	8 200 000	144 478	128 791	110067	1939	28.05.17	Соб.ли	8-495-796-0367
фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	126К2	15/17 П	73,4(40/11)	л	пак	2	?	8 500 000	149 764	133 503	116438	2052	29.05.17	Соб.ли	8-908-796-0367

Всего: 6  
Текущая: 2

Заказ    Начать/экспорт     Карточка объекта    Отправить отмеченные

Отмечено: 6  
Только отмеченные

   8 312 393 р. - ср. цена  
111 757 р. - ср. кв.м.

Чечерский пр., 126К1    Телефоны: 8-968-071-6976    История: 29.05.2017, WinNER, 8 200 000 руб.

Описание: Собственности Ю: Новое Бутово. 3+1 комнатная квартира с евроинтерьером. Высокий первый этаж. Застекленная лоджия. Развито. Набережные коньки, кухня 12 кв м. Рядом с домом детский сад, скоро откроется школа. Большой торговый центр. Метро Бунинская аллея в шаговой доступности. Свободная продажа. Один взрослый собственник.  
Дополнительная информация: кухня из дерева, приемная продукция

фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	122К3	12/17 ?	76,8(42/12)	Е	пак	?	?	8 600 000	151 526	135 074	111979	1973	29.05.17	Соб.ли	8-926-166-3504
фото	3	Улица Горькова №	8т	Чечерский пр.	122К3	4/17 П	72,4(40/12)	л	ест	2	Стп-	8 300 000	146 240	130 362	115278	2031	29.05.17	WinNER (бизнес-за)	8-495-353-6343
фото	3	Бунинская аллея №	3т	Чечерский пр.	124К3	6/17 ?	74,5(40/12)	л	пак	?	?	8 200 000	144 478	128 791	110067	1939	28.05.17	Соб.ли	8-495-796-0367
фото	3	Бунинская аллея №	15н	Чечерский пр.	126К2	15/17 П	73,4(40/11)	л	пак	2	?	8 500 000	149 764	133 503	116438	2052	29.05.17	Соб.ли	8-908-796-0367

Всего: 6  
Текущая: 3

Заказ    Начать/экспорт     Карточка объекта    Отправить отмеченные

Отмечено: 6  
Только отмеченные

   8 312 393 р. - ср. цена  
111 757 р. - ср. кв.м.

Чечерский пр., 122К3    Телефоны: 8-926-166-3504    История: 29.05.2017, Соб.ли, 8 500 000 руб.

Описание: ЖК Новое Бутово. Благоустроенный район (рядом школа, детские сады, бассейн в шаговой доступности, парковая зона с прудами). Метровая квартира с панорамным видом на ПРУДЫ, панорамный балкон. Установлена Видеонаблюдение. Квартира в собственности. Свободная продажа. Собственник один. Ключи на руках, оперативный показ.  
Дополнительная информация: кухня из дерева, приемная продукция

фото	3	Буневская аллея м.	15п	Чечерский пр.	124К2	15/17 П	73/40/11	П	пак	2	? ?	8 500 000	149 764	133 503	116438	2052	29.05.17	Sub.ru	8-903-798-5302
------	---	--------------------	-----	---------------	-------	---------	----------	---	-----	---	-----	-----------	---------	---------	--------	------	----------	--------	----------------

Всего: 6  
 Текущая: 6

Заказ: Печать/экспорт  Карточка объекта Отправить отмеченные Отмечено: 0  
 Только отмеченные  продается/арендуется  В 312 393 р. - ср. цена  
 111 757 р. - ср. кв. м. Показать

Чечерский пр., 124К2 Телефоны: 8-495-798-5052 История: 29.05.2017, 2017, в 500 000 руб.

**Описание:** Москва, Чечерский проезд, дом 126 корпус 2, Близкая метро Буневская Аллея. Квартира находится в собственности, с ремонтом, заказкой и экипкой Дом панельный, 15 этаж 17-эт. золотого дома. Общая площадь 73 кв. м, комнаты 12,3; 12,3; 15,6, кухня 11,7. В квартире два санузла. Квартира в отличном состоянии, можно заселиться. Дом сдан и заселен. Все документы готовы к сделке. Проявляя прощание. Преимущества: « отличная транспортная доступность; « 15 минут пешком от станции метро «Буневская аллея»; « в реализации готовые дома; « развитая инфраструктура; « наземный паркинг и гостевые автостоянки; « надежность в продаже; «

фото	3	Буневская аллея м.	Эт	Чечерский пр.	124К3	6/17 ?	74,5/40/12	П	пак	?	?	8 200 000	144 478	128 791	110067	1939	29.05.17	Sub.ru	8-495-798-01
фото	3	Буневская аллея м.	15п	Чечерский пр.	124К2	15/17 П	73/40/11	П	пак	2	? ?	8 900 000	149 764	133 503	116438	2052	29.05.17	Sub.ru	8-903-798-5

Всего: 6  
 Текущая: 5

Заказ: Печать/экспорт  Карточка объекта Отправить отмеченные Отмечено: 6  
 Только отмеченные  продается/арендуется  В 312 393 р. - ср. цена  
 111 757 р. - ср. кв. м. Показать

Чечерский пр., 124К3 Телефоны: 8-495-798-0367 История: 29.05.2017, 2017, в 200 000 руб.

**Описание:** Продается трехкомнатная квартира в новом районе ЖК Новое Бутово. Квартира под чистовую отделку, комнаты все изолированные, два санузла, поджия. В пешей доступности метро, также находится рынок так же до метро. Развитая инфраструктура: рядом с домом действующий детский сад, к сентябрю открывается школа. Рядом с домом расположен торговый центр Бутово Молл, а также различные продуктовые магазины. На территории ЖК много детских площадок. Через дорогу от дома расположен большой парк с прудами. Так же в пешей доступности есть бассейн. Недалеко находится Ледовый дворец. Свободная продажа, один взрослый

Источник информации: База Winner

**Приложение 4**

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



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:000000:72507
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 59, 2 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.50
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2018/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.50, кад № 77:00:000000:72507, квартира, назначение: жилое, площадь 59, 2 кв.м., этаж: 13
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/008/2016-2618/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2009; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2009; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 25.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2004; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Поткин О.А.





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

№	У	Д	Г	№
1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-00-0000000-72587		
	Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь: 59,5 кв.м., этаж: 17, плеще (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чертковский, д.122, корп.3, кв.130		
	Состав объекта недвижимости:			
2.	Праваобладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2660/1 от 03.10.2016		
4.	Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №2А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016		
5.	Ограничение (обременение) права:			
5.1.1.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чертковский, д.122, корп.3, кв.130, кат.№ 77-00-0000000-72587, квартира, назначение: жилое, площадь: 59,5 кв.м., этаж: 17		
	дата государственной регистрации:	03.10.2016		
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2660/2		
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Девелоп" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006		

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Праваобладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистрационный номер: 77-77/007-77/007/009/2016-2660/2

Хабалова И. И.  
М.П. [подпись]



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

№	№
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:000000:72643
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 61,2 кв.м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, в Воскресенском, пр.Челюбинский, д.122, корп.3, кв.186
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2661/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) право:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, в Воскресенском, пр.Челюбинский, д.122, корп.3, кв.186, кат.№ 77:00:000000:72643, квартира, назначение: жилое, площадь 61,2 кв.м., этаж: 14
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2661/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) право:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) право:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Делово" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.06.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хобанов Н. Н.





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-00-0000000-72647
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 15, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемшый, д.122, корп.3, кв.190
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" далее в которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2662/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №55А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №672-231/000-007/171-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) прав:	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемшый, д.122, корп.3, кв.190, кв. № 77-00-0000000-72647, квартира, назначение: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 15
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2662/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) прав:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2009; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2007; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Хобанова Н.Н.

(подпись, М.П.)



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано

№

№	№	г.
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77.00.000000.72655	
Объект недвижимости:	квартира, назначенное: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Челюскин, д.122, корп.3, кв.198	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные в которых устанавливаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2663/1 от 03.10.2016	
4. Документ(ы)-основание(я):	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №50А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-23/000-007/171-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016	
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Челюскин, д.122, корп.3, кв.198, када.№ 77.00.000000.72655, квартира, назначенное: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 17	
дата государственной регистрации:	03.10.2016	
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2663/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2007; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации прав. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистрационный номер

Дата: 03.10.2016

Хаблова И. Н.  
Директор, начальник



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:0000000:72705
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 60,9 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухинский, д.122, корп.3, кв.248
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2757/1 от 03.10.2016
4. Документ-основание:	4.1. Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №5А-7/15
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухинский, д.122, корп.3, кв.248, код № 77:00:0000000:72705, квартира, назначение: жилое, площадь 60,9 кв.м., этаж: 13
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2757/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диплом" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2005; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабалов И.И.





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 01.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-00/0000000/72721
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухин, д.122, корп.3, кв.264
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых уточняются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2769/1 от 03.10.2016
4. Документы-основание:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №89А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухин, д.122, корп.3, кв.264, кад.№ 77-00/0000000/72721, квартира, назначение: жилое, площадь 61 кв.м., этаж: 17
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2769/2
сроки, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Девелоп" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабаров 01.10



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ФОНДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

№

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:0000000:72746
Объект недвижимости:	квартира, нежилое жилое, площадь 71,9 кв.м., этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Челюсский, д.122, корп.3, кв.289
Система объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2773/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1 Договор участия в строительстве от 01.07.2015 №УА-7915, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231/000-007/11-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Челюсский, д.122, корп.3, кв.289, код № 77:00:0000000:72746, квартира, нежилое жилое, площадь 71,9 кв.м., этаж 7
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2773/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2007; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабитов И.И.



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

№

1. Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости:	77-00-0000000-72766
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 71,8 кв.м., этаж: 12, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.309
Создан объект недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владетель инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2798/1 от 05.10.2016
4. Документы-основание:	4.1. Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.309, кал № 77-00-0000000-72766, квартира, назначение: жилое, площадь 71,8 кв.м., этаж: 12
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2798/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2013; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 24.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2005

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владетель инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хаблова И. И.



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)

Башня Туйская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

№	Г.	№
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77.00.000000.72769	
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 34,1 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.312	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2812/1 от 03.10.2016	
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-23/1000-007171-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016	
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.312, кат № 77.00.000000.72769, квартира, назначение: жилое, площадь 34,1 кв.м., этаж: 13	
дата государственной регистрации:	03.10.2016	
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2812/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2016 по 16.12.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Девелоп" от 19.09.2016; Изменения в дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения в дополнения в правила доверительного управления от 11.12.2009; Изменения в дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения в дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения в дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения в дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения в дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения в дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения в дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения в дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения в дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения в дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения в дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения в дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хаблюва И. Н.  
03.10.2016



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи:	03.10.2016	
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №		
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77/00/000/000/22770	
2. Объект недвижимости:	квартира, нежилое здание, площадь 71,8 кв.м., этаж: 13, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черырский, д.122, корпус 3, кв.313	
3. Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого публичного акционерного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2815/1 от 03.10.2016	
4. Документ-основание:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-77/5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016	
3. Ограничение (обременение) права:		
5.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черырский, д.122, корпус 3, кв.313, над № 77/00/000/000/22770, квартира, нежилое: жилое, площадь 71,8 кв.м., этаж: 13	
дата государственной регистрации:	03.10.2016	
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2815/2	
срок, на который установлена ограничение (обременение) права:	с 25.08.2016 по 16.12.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым публичным акционерным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройной Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.09.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владелец инвестиционных паев Закрытого публичного акционерного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабарова И. П.



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-60-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ.  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

№	Г.	№
1.	77-00-000000-72786	
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 71,9 кв.м., этаж: 17, адрес (эпистоладрес) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чечерский, д.122, корп.3, кв.329	
2.	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	3.1.	Собственность, № 77-71/007-77/007/009/2016-2831/1 от 03.10.2016
4.	4.1.	Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-23/1000-007/171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5.	Ограничение (обременение) права	
5.1.1.	вид: Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чечерский, д.122, корп.3, кв.329, кад.№ 77-00-000000-72786, квартира, назначение: жилое, площадь 71,9 кв.м., этаж: 17	
	дата государственной регистрации: 03.10.2016	
	номер государственной регистрации: 77-71/007-77/007/009/2016-2831/2	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 25.08.2016 по 16.12.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 22.11.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 22.01.2011; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2008; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабалова Н. П.



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 02.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

№	№
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:000000:72811
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 55, 2 кв.м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.354
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Обладание долей собственности, № 77-77/007-77/007/006/2016-2847/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УД-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничения (обременения) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черёмушки, д.122, корп.3, кв.354, кад.№ 77:00:000000:72811, квартира, назначение: жилое, площадь 55, 2 кв.м., этаж: 6
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2847/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 77:0180778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

к.	л.	г.	№
1.	Кадастровый (или условный) номер объекта	77:00:0000000:72827	
	Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 55,4 кв.м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, м.Воскресенское, пр.Черемский, д.122, корп.3, кв.370	
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2849/1 от 03.10.2016	
4.	Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016	
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, м.Воскресенское, пр.Черемский, д.122, корп.3, кв.370, кад.№ 77:00:0000000:72827, квартира, назначение: жилое, площадь 55,4 кв.м., этаж: 10	
	дата государственной регистрации:	03.10.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2849/2	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.01.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабаров И.Н.



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:000000:72831
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 55,1 кв.м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, м.Воскресенское, пр.Челюскин, д.122, корп.3, кв.374
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2850/1 от 03.10.2016
4. Документ(ы)-основани(я):	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №65А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №677-23/000-007/11-2016, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, г.Москва, м.Воскресенское, пр.Челюскин, д.122, корп.3, кв.374, усл.№ 77-77/007-77/007/009/2016-2850,
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2850/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лица, в пользу которых установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
Основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Каблюков И.Н.



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_mpr@rosreestr.ru

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Дата выдачи: 03.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:0000000:72844
Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 55,3 кв.м., этаж: 15, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухинский, д.122, корпус 3, кв.387
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатели (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" лицами о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2851/1 от 03.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №УА-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Черемухинский, д.122, корпус 3, кв.387, уч.№ 77-77/007-77/007/009/2016-2851, квартира, назначение: жилое, площадь 55,3 кв.м., этаж: 15
дата государственной регистрации:	03.10.2016
номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2851/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) право:	с 25.08.2004 по 16.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) право:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 06.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 21.05.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 01.09.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 14.05.2002; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Догова О.А.





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191

тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА БИЗНЕСА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ,  
УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 03.10.2016			
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано: №			
К	У	Г	№
1.	Калитрационный (или условный) номер объекта:	77-00-000000-72848	
	Объект недвижимости:	квартира, назначение: жилое, площадь 55,4 кв.м, этаж: 16, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чертковский д.122, корп.3, кв.391	
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Общая долевая собственность, № 77-77/007-77/007/009/2016-2852/1 от 03.10.2016
4.	Документы-основание:	4.1	Договор участия в долевом строительстве от 01.07.2015 №09А-7/15; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.02.2016 №77-231000-007/171-2016, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы; Акт приема-передачи Квартиры от 31.05.2016
5.	Ограничение (обременение) права:		
5.1.1.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, п.Воскресенское, пр.Чертковский д.122, корп.3, кв.391, кв.№ 77-00-000000-72848, квартира, назначение: жилое, площадь 55,4 кв.м., этаж: 16	
	дата государственной регистрации:	03.10.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/009/2016-2852/2	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	25.08.2004 по 16.12.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное Общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Трибeka Девелоп" от 25.08.2004; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 02.11.2010; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 16.03.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 12.02.2008; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 11.12.2007; Изменения и дополнения №23 в правила доверительного управления от 04.10.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 25.10.2011; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 23.08.2007; Изменения и дополнения №20 в правила доверительного управления от 29.01.2013; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.01.2011; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 27.11.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 16.10.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006; Изменения и дополнения №24 в правила доверительного управления от 28.04.2014; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 28.12.2010; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 07.08.2008; Изменения и дополнения №25 в правила доверительного управления от 22.12.2014; Изменения и дополнения №22 в правила доверительного управления от 01.09.2003; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 03.02.2009; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления от 20.01.2009; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 14.08.2002; Изменения и дополнения, в правила доверительного управления от 21.02.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 16.01.2007; Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 11.05.2006	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"

Государственный регистратор

Хабулин И.Н.

(подпись)

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью

28 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

