



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №Ж – 01/06-21
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

расположенного по адресу:
г. Москва, проезд
Красногвардейский 1-й, д. 21,
строен. 2, №7301, ком.1-10

Дата оценки:
23 июня 2021 года
Дата составления отчета:
23 июня 2021 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

23 июня 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №838 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 73, пом. № 7301 ком. 1-10, площадь 198,9 квадратных метров, кадастровый номер: 77:01:0004042:8429, (далее по тексту - «Апартаменты»), расположенные на 73 этаже многофункционального комплекса с надземно-подземным паркингом, находящегося по адресу: 123100 г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2, которые являются отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью оценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 23 июня 2021 г.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	Наименование нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 73, пом. № 7301 ком. 1-10, площадь 198,9 квадратных метров, кадастровый номер: 77:01:0004042:8429, (далее по тексту - «Апартаменты»), расположенные на 73 этаже многофункционального комплекса с надземно-подземным паркингом, находящегося по адресу: 123100 г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №77:01:0004042:8429-77/009/2019-3, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 июня 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на

	основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнением №838 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 июня 2021 года
Дата оценки	23 июня 2021 года
Дата составления отчета	23 июня 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>В текущем состоянии оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2, представляет собой законченное строительством нежилое помещение с отделкой. Наиболее эффективное использование объекта, с нашей точки зрения –использование помещения в качестве жилого, т.е. как апартаментов (квартиры) для жилья.</p>
Сравнительный подход	96 940 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом	96 940 000 рублей.

округления, без учета НДС:	
----------------------------	--

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

**На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов
рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта
—составляет:
96 940 000**

(Девяносто шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей, без учета НДС

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	12
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	43
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	43
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	43
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	59
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	60

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №838 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Наименование нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 73, пом. № 7301 ком. 1-10, площадь 198,9 квадратных метров, кадастровый номер: 77:01:0004042:8429, (далее по тексту - «Апартаменты»), расположенные на 73 этаже многофункционального комплекса с надземно-подземным паркингом, находящегося по адресу: 123100 г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №77:01:0004042:8429-77/009/2019-3, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 июня 2019 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность №77:01:0004042:8429-77/009/2019-3, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24 июня 2019 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: №77:01:0004042:8429-77/009/2019-4 от 11.12.2012 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага Капитал» ИНН: 7718581523
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях оценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки актива в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены

Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 июня 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Не производился. Заказчиком не был предоставлен доступ.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика</p> <p>Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки</p> <p>Все характеристики записаны со слов заказчика.</p> <p>Дополнительная информация, взята с официального сайта застройщика.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0026528 от 19.09.2019. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.

«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

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 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального

законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 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.

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

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 24 июня 2019 года
- Договор купли-продажи недвижимого имущества №0-04-19-1 от 29 апреля 2019 года.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Целью оценки является *определение справедливой стоимости имущественных прав собственности на нежилые помещения (апартаменты)*

Главное, что нужно знать об апартаментах: это нежилые с юридической точки зрения помещения. В документах они могут значиться как здания гостиничного типа или объекты общественно-делового значения. То есть вы, конечно, сможете в них жить, но получить постоянную прописку в апартаментах нельзя. С этим могут быть связаны некоторые сложности во взаимоотношениях с различными ведомствами и «внедрением» в социальную инфраструктуру: ребёнка могут не взять в садик, ИНН придётся ехать получать по месту прописки и т. д.

Апартаменты могут располагаться в новом ЖК, в отелях, бизнес-центрах или многофункциональных комплексах. Часть апарт-комплексов представляют собой реконструированные здания — бывшие фабрики и заводы. Застройщик обычно обновляет в них несущие конструкции и проводит современные коммуникации, оставляя неизменным исторический фасад. Это уникальные проекты, к тому же, как правило, они находятся в исторических районах города. Все эти красивые и стильные лофты, которые так любят снимать в рекламе, — это апартаменты.

Внутри апартаменты часто имеют свободную планировку. А значит, в них в большинстве случаев можно сделать любую перепланировку. Правда, согласовывать её придётся по нормативам для коммерческой недвижимости, а это дольше и сложнее. На рынке можно встретить варианты эконом- и бизнес-класса.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сдачи в аренду, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оцениваемый объект: апартамент находится в собственности

Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» на основании Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 24 июня 2019 года и Договора купли-продажи недвижимого имущества №09-04-19-1 от 29 апреля 2019 года.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209), собственник данного имущества, обладает правом владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

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

Вывод:

Юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась.

Юридическое описание было составлено устных данных Заказчика.

Собственником объекта являются Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» .

Таким образом, на основании полученных данных в последующих расчетах, Оценщик исходил из следующих допущений: права на объект оценки зарегистрированы в установленном порядке.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно задания на оценку произведена оценка справедливой стоимости права собственности на нежилое помещение (апартаменты), общей площадью 198,9 кв.м., расположенную по адресу: г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2

ОКО — комплекс зданий, расположенных на участке 16 Московского международного делового центра (Москва-Сити). Участок разделён на две части, 16А и 16Б.

Название ОКО — аббревиатура выражения «объединённые кристаллом основания». Южная башня комплекса является вторым по высоте среди полностью достроенных зданий в Европе. Правительство Москвы купило у собственника башен — фирмы Capital Group — 55 000 м² недвижимости. На крыше Южной башни расположена самая высокая смотровая площадка в Европе.

На участке 16 построены два небоскрёба, один из которых имеет 49 этажей и 245 метров высоты (Северная башня), а другой — 85 этажей и 354 метра высоты (Южная башня). У обоих зданий в наличии есть подземные этажи. В зданиях располагаются как жилые, так и офисные помещения, занимая примерно одинаковую площадь: для офисов выделено 122493 м², для апартаментов — 122507 м².

На участке 16Б будет построен небоскрёб, состоящий из трехзвездочного отеля, в котором разместятся 330 комнат и автостоянка на 3740 машиномест. Отель запланирован высотой 79 метров с 22 этажами. На автостоянке будет 14 этажей, 5 из которых - под землёй; остальные 9 будут иметь общую высоту 44 метра.

По состоянию на 15 октября 2012 года, Северная башня находилась в стадии строительства, достигнув 13-го этажа над землёй, Южная башня находилась в стадии строительства, достигнув 13-го этажа над землёй.

По состоянию на 6 мая 2013 года, Северная башня находилась в стадии строительства, достигнув 35-го этажа над землёй, Южная башня находилась в стадии строительства, достигнув 40-го этажа над землёй.

По состоянию на 22 июня 2013 года, Северная башня находилась в стадии строительства, достигнув 39-го этажа над землёй, Южная башня находилась в стадии строительства, достигнув 46-го этажа над землёй.

По состоянию на 10 января 2014 года, Северная башня была построена, Южная башня находилась в стадии строительства, достигнув 65-го этажа над землёй.

0 - 1 км

Рестораны, Бары, Кафе.
Goodman, Bamboo Bar, Ruski,
Hudson, Deli,
«Небо»
Sixty Bar Restaurant
Aviator
HIGH PORT 354
Досуг
«Мастерславль», детский клуб
«Афимолл-Сити»
Фитнес. Красота
FIT-N-GO
Encore Fitness
World Class
ASIA BEAUTY SPA
Образование
English by Phone, школа английского языка
Медицина

Лор-клиника №1
Клиника «Чайка»
Клиника «К+31»
«ПрофМедЛаб»
0 - 2 км
Рестораны, Бары, Кафе.
GG Bar
Досуг
Кинотеатр «Пионер»
ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»
Центр международной торговли
Парки
«Красная Пресня»
Фитнес. Красота
WTC FITNESS
Образование
ГБОУ «Романовская школа»
Школа №1726
Детская музыкальная школа им. А.Н. Александрова
Школа №1232 с углубленным изучением английского языка
REFORMA Lab
«АБ ЦЕНТР», школа иностранных языков
2 - 3 км
Рестораны, Бары, Кафе.
«Сыроварня»
Vigo Canteen
Парки
Пресненский детский парк
Парк Декабрьского Восстания
Фитнес. Красота
Royal Wellness Club
Zoom EMS+-fitness
Образование
Школа №1241 с углубленным изучением английского языка
«Пушкинская гимназия»

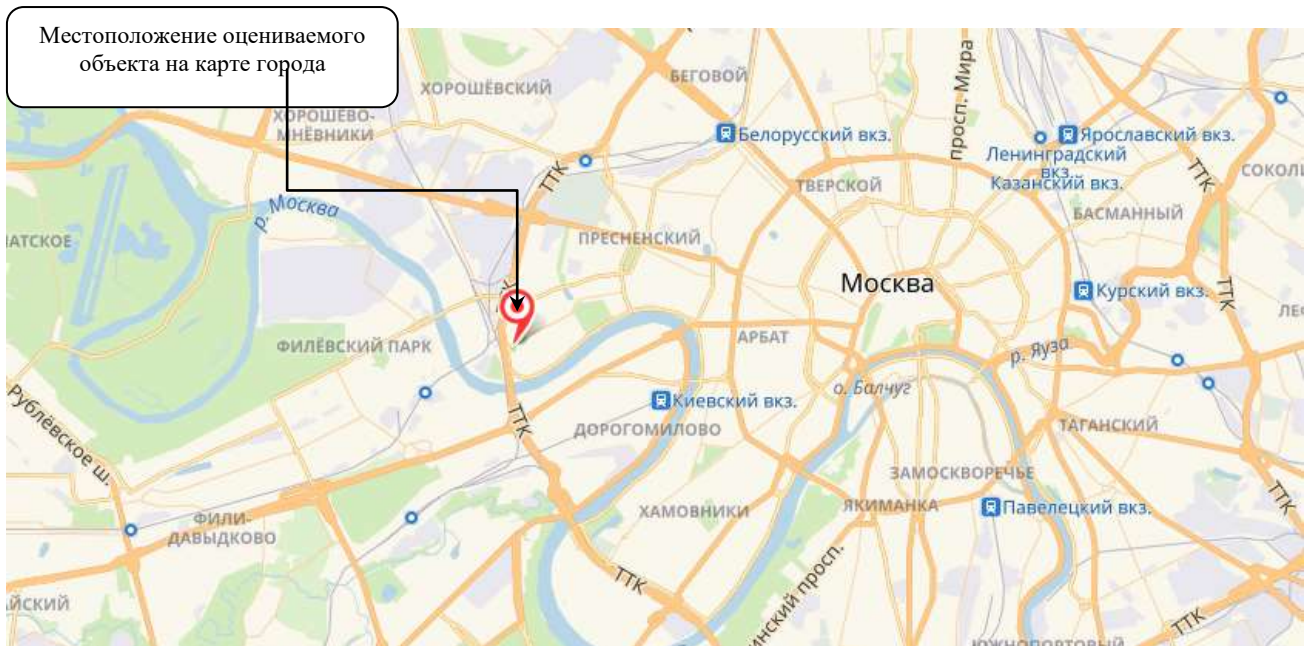


РИСУНОК 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НА КАРТЕ ГОРОДА

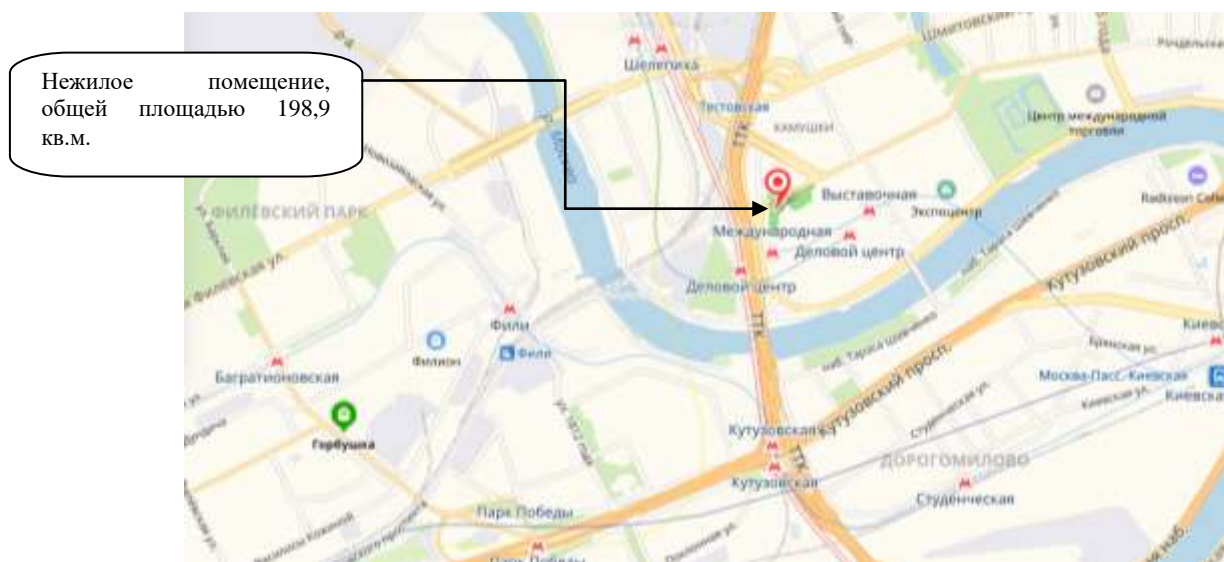


РИСУНОК 2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ВНУТРИ КВАРТАЛА ЗАСТРОЙКИ

Характеристика г. Москва

Объект оценки расположен в г. Москва.

город Москва

Дата основания Москвы — 1147 г.

Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

Природные условия. Климат умеренно континентальный; средняя температура января - 10 градусов, средняя температура июля +17 градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

Население. Население города (оценка на 1 января 2008 г.) составляет 10470,3 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.) составляет: русские – 84,8 %, украинцы – 2,4 %, татары – 1,6 %, другие национальности – 11,2 %. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти — Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

По данным за 2007 г на долю города приходится 16,3% общероссийского производства пищевых концентратов, 44,3% — лифтов, 27,8 — крановых электродвигателей, 21,6 — коньяков, 21,7 — папирос и сигарет, 6,1 — продуктов из картофеля, 16,5 — радиаторов и конвекторов отопительных, 10,4 — нежирной молочной продукции (в пересчете на обезжиренное молоко), 8,9 — кондитерских изделий, 10,2 — цельномолочной продукции (в пересчете на молоко), 5,4 — макаронных изделий, 5,3 — электроэнергии, 4,4 — первичной переработки нефти, 3,3% — производства грузовых автомобилей.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 1В, что означает высокий потенциал — умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу — 1-ое место. Наименьший риск — экономический и финансовый, наибольший — криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

Предприятия, которые могут претендовать на предоставление государственной гарантийной поддержки (список Минрегионразвития РФ на конец августа 2010 г.):

- ЗАО «Кока-кола рефрешментс Москоу»
- ЗАО «Микояновский мясокомбинат»

- ЗАО МСМ-5
- ЗАО «Москабельмет»
- ЗАО ДСК-3
- ЗАО «Моспромстрой»
- ОАО «Станкоагрегат»
- ОАО «Автофрамос»
- ОАО «Карачаровский механический завод»
- ОАО «Кондитерский концерн «Бабаевский»
- ОАО «Московская кондитерская фабрика «Красный Октябрь»
- ОАО «Московский завод «Кристалл»
- ОАО «Московский нефтеперерабатывающий завод»
- ОАО «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»
- ОАО «Рот Фронт»
- ОАО «Царицыно»
- ОАО «Аурат»
- ОАО «Московский металлургический завод «Серп и Молот»
- ОАО АХК «ВНИИметмаш»
- ОАО ХК ГВСУ «Центр»
- ОАО МОЭК
- ОАО МТК

Инвестиционный рейтинг. Инвестиционный рейтинг регионов России составлен по материалам рейтингового агентства «Эксперт» (<http://www.raexpert.ru/rankingtable>).

Результаты данного анализа позволяют сделать вывод:

- Инвестиционный рейтинг г. Москвы – «1В» (Высокий потенциал - умеренный риск).

Инвестиционный рейтинг г. Москва находится на высоком уровне, наблюдается рост, а также частичный спад некоторых экономических показателей. Границы - оцениваемый объект недвижимости находится в зоне жилой застройки.

Застроенность окружения - квартал, в котором расположен объект, имеет застройку жилыми домами и торговыми помещениями.

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком не анализировались юридические аспекты осуществления имущественных прав в отношении объекта оценки и не производилась экспертиза правоустанавливающих документов.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, права собственности оцениваемого недвижимого имущества, принадлежат: владельцам ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал», на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 декабря 2019 года (копия)
- Договора купли-продажи недвижимого имущества №09-04-9-1 от 29 апреля 2019 года (копия)

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об оцениваемых объектах и о здании, в котором расположены оцениваемые помещения:

Таблица 1

Общая характеристика	Абсолютные и относительные значения характеристик
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Тип объекта	Жилой комплекс

Адрес	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2
Количество этажей	85
Подземных этажей	подвал + тех. этаж
Количество квартир	356
Материал стен	монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Срок окончания строительства Жилого дома	Введен в эксплуатацию в 4 квартале 2015 года
Общая характеристика объекта оценки	
Общая площадь	198,9 кв. м .
Назначение	Нежилое (апартаменты (квартира))
Жилая площадь	-
№ апартаментов	7301, пом.1-10
Этаж	73
Количество комнат	Свободная планировка
Состояние помещений после ввода дома в эксплуатацию	Дизайнерский ремонт
Прочие характеристики	
Степень технического обустройства	Здание обеспечено холодным и горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением.
Окружение	Преимущественно апартаменты
Парковка	Во дворе , а так же подземный паркинг

СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, оцениваемое нежилое помещение не имеет существующих ограничений (обременения) прав.

Тем не менее, несмотря на то, что жилой дом, в котором расположен оцениваемый объект, завершен строительством и введен в эксплуатацию, права собственности на оцениваемое нежилое помещение на дату оценки оформлены.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. - 3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).



Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот

общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии MOT сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец

февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

3

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	1кв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,0	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-6,1	-11,5	-8,0	1,9	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	6,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	-3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,8
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,6	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	иср21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,6	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,8	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

* Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Май 2021 года

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года¹). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности² в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%.

Драйвером роста промышленного производства остаются **обрабатывающие отрасли** (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%.

В **добыче полезных ископаемых** сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,5*	11,3*	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,4*	-8,1*	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,6*	1,5*	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	2,5*	2,3*	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,4	-1,7*	3,1*	-4,2	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	0,8*	2,5*	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	4,9	-0,8*	0,9*	-2,0	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	4,2	8,8*	8,5*	10,7	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	22,0	7,0*	15,0*	-2,1	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	45,2	8,8*	12,2*	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	25,3	15,4*	13,2*	20,1	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	49,4	9,2*	14,8*	5,9	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	71,7	-5,0*	2,8*	-8,2	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	16,6	3,3*	5,8*	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	29,0	4,8*	8,3*	-0,2	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	12,3	4,2*	5,5*	4,3	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,7	-3,6*	0,3*	6,8	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,0*	-3,7*	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	10,5	12,2*	8,4*	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	7,7	6,7*	5,4*	5,0	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	40,7*	18,8*	31,4	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	29,7	10,3*	11,5*	6,3	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,2*	3,3*	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	10,8	-4,1*	-3,5*	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	1,1	-3,0*	-1,9*	-4,3	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлургические изделия	40,7	-7,3*	-8,5*	-7,4	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	59,5	13,9*	28,9*	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	45,0	10,3*	18,1*	-4,3	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	40,3	7,4*	14,5*	4,7	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	42,7	7,2*	13,6*	10,6	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	155,6	16,4*	27,1*	11,5	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	20,7*	50,4*	-0,6	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	39,6	9,5*	18,1*	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	91,6	22,6*	31,1*	16,2	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	71,6	16,3*	21,1*	21,2	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	23,0	5,5*	14,8*	5,4	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 4 июня.

Картина инфляции. Май 2021 года

В апреле 2021 г. годовая инфляция замедлилась до 5,5% г/г (5,8% г/г в марте), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Апрель 2021 года»).

В ежемесячном выражении инфляция замедлилась до 0,58% м/м (после 0,66% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 0,49% м/м SA1 (0,52% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесла динамика цен в сфере услуг, где рост цен замедлился до 0,2% м/м после роста с темпом 0,4% м/м предшествующие 4 месяца (с исключением сезонного фактора – 0,27% м/м SA с 0,37% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказала дефляция на услуги воздушного транспорта и зарубежного туризма (так, снизились цены на поездки в ОАЭ).

Вместе с тем давление на инфляцию в данном сегменте продолжил оказывать повышенный рост цен на услуги внутреннего туризма в условиях высокого спроса (в том числе из-за введения ограничений на перелеты в Турцию). Также в отчетном месяце фиксировалось ускорение роста цен на медицинские услуги, услуги образования, услуги железнодорожного транспорта.

В товарном сегменте замедление инфляции было менее выраженным. На продовольственные товары в апреле рост цен сохранился практически на уровне марта – 0,75% м/м после 0,82% м/м соответственно (с исключением сезонного фактора – 0,48% м/м SA после 0,49% м/м SA месяцем ранее).

Возобновление роста цен на плодоовощную продукцию (преимущественно за счет замедления дефляции на огурцы и помидоры) внесло основной вклад в сохранение продовольственной инфляции на повышенном уровне.

Вместе с тем на прочие овощи темпы роста цен начали снижаться (картофель, морковь, лук).

Инфляция в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в отчетном месяце, наоборот, значительно замедлилась при снижении темпов роста цен на мясопродукты (в том числе на куриное мясо), молоко и молочную продукцию, муку и алкогольные напитки. При этом на отдельные социально-значимые товары рост цен сохранился на повышенном уровне (яйца, крупа гречневая и хлеб).

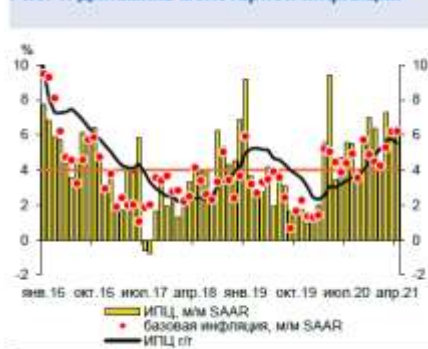
Рост цен на сахар и подсолнечное масло в отчетном месяце продолжился (1,9% и 1,4% м/м после 2,1% и 1,2% м/м соответственно). На динамику цен на данные товары продолжает оказывать влияние рост мировых цен, усиленный ослаблением рубля. Так, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в апреле рост цен на растительные масла продолжился, вместе с тем темпы снизились, а на сахар рост цен практически полностью компенсировал предшествующее снижение.

На непродовольственные товары рост цен также несколько замедлился до 0,66% м/м после 0,72% м/м в марте (с исключением сезонного фактора рост цен сохранился на уровне прошлого месяца – 0,67% м/м SA).

Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на бензин (до 0,5% м/м) после повышенного прироста в предшествующие три месяца (0,9-1,1% м/м).

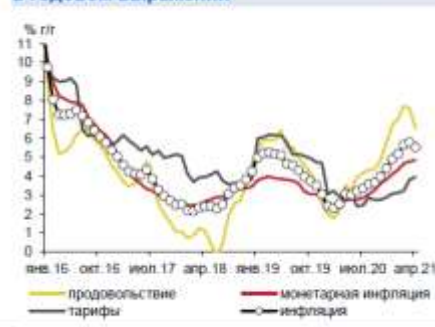
В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина сохранился повышенный рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию; возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы, средства связи. Также давление на общую динамику цен в подгруппе продолжил оказывать ускорившийся рост цен на строительные материалы.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.21	мар.21	фев.21	январь.21	дек.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,8	1,2	1,0	1,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,8	0,3	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,8	0,6	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,7	0,6	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели Москва
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ
ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2021 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	89,2	x
январь-март 2021 года в %	111,6	x

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение;

водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе

данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении).

В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

2018 базового года.

² Оперативные данные.

к январю-марту 2020 года		
Оборот организаций, миллионов рублей ²	15016853,2	124,8 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	352603,9	98,4 ³
обрабатывающие производства	1899968,9	141,7 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	255024,6	116,9 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	35113,1	117,6 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	327,7	50,1
молоко, тонн	1363,7	27,5
яйца, тыс. штук	172,3	98,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
март 2021 года в % к февралю 2021 года	100,5	x
март 2021 года в % к марту 2020 года	104,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за февраль 2021 года, рублей ²	104451,0	112,4
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	110,4	x
за январь-февраль 2021 года	99539,3	108,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за февраль 2021 года, рублей ²	122794,5	109,8
февраль 2021 года в % к январю 2021 года	109,6	x
за январь-февраль 2021 года	117448,6	107,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2021 года, рублей	5665,36	102,44
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2021 года, человек	54702	82,91
Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2021 года, в процентах	0,7	x
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за март 2021 года, миллионов пассажиро-километров ⁵	391,4	101,5
март 2021 года в % к февралю 2021 года	128,6	x

³ Темп роста в фактических ценах.

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ Оперативные данные.

январь-март 2021 года	965,8	76,6
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	234956,9	1 124,26
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2021 года, тысяч рублей	46796	2 117,31
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		
за январь-март 2021 года	1359822,4	102,23
за март 2021 года	481541,2	100,11,3
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-март 2021 года	8202006,9	108,43
за март 2021 года	3138264,1	110,61,3
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2021 года ²		
миллионов рублей	370261,3	100,61,3
уровень запасов, дней торговли	29	96,71
Оборот общественного питания, миллионов рублей ⁷	76856,3	104,98
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ¹		
за январь-март 2021 года	391421,4	86,22
за март 2021 года	136822,5	99,92,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁴	1141,5	77,5

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

⁶ В сопоставимых ценах.

⁷ Оперативные данные.

⁸ В сопоставимых ценах.

³ К предыдущему месяцу.

⁴ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.

2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты. Определение сегмента рынка.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка

- процессы функционирования рынка

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

 - земельные участки;

 - жилье (жилые здания и помещения);

 - нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая• застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Выводы: Нежилые помещения апартаменты, предназначенные для жилья.

Обзор рынка апартаментов Москвы.

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги I квартала на первичном рынке апартаментов комфорт- и бизнес-класса Москвы. Объем предложения сократился на 33,8%. Средневзвешенная цена квадратного метра апартаментов комфорт-класса составила 219 865 руб. (+13,6% за квартал; +15,3% за год), бизнес-класса – 274 645 руб. (+5,4% за квартал; +10,7% за год).

По данным «Метриум», в I квартале 2021 года на локальном рынке апартаментов г. Москвы экспонировалось 68 проектов массового сегмента и бизнес-класса. По итогам квартала совокупный объем предложения составил 3 540 апартаментов, что на 33,8% ниже показателя конца прошлого года. Общая площадь экспонируемых лотов сократилась на 41,2% – до 177,8 тыс. кв. м.

Уровень девелоперской активности в прошедшем квартале соответствовал аналогичному периоду 2020 года – в I квартале 2021 года старт продаж отмечен в пяти апарт-комплексах. Однако поступление нового предложения не смогло нивелировать стремительное сокращение количества экспонируемых лотов в отчетном периоде.

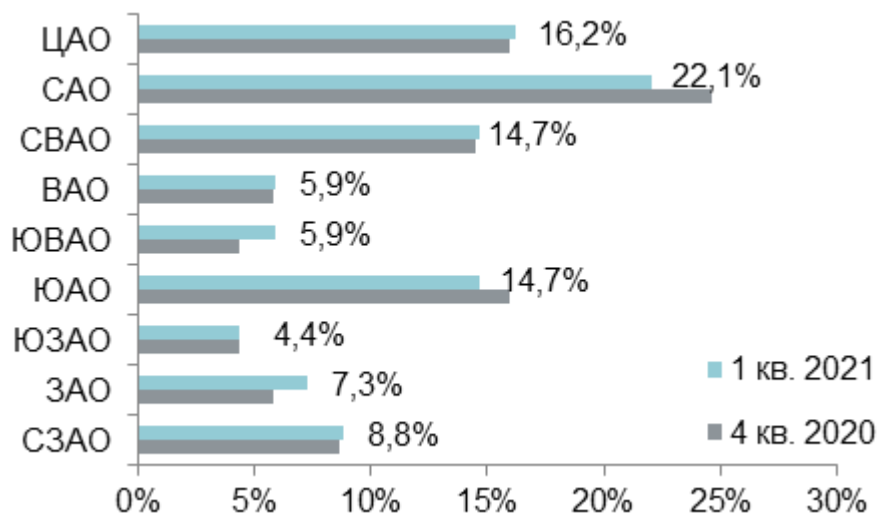
Новые проекты на первичном рынке апартментов в I квартале 2021 г.				
№	Название	Девелопер	Сегмент	Округ
1	МФК «3215»*	ООО «Доходный дом»	бизнес	ЦАО
2	Клубный дом Рублево*	ООО «СЗ «Универсаль»	бизнес	ЗАО
3	Измайловский парк	ГК Новая Жизнь Недвижимость	бизнес	ВАО
4	Лофт на Подъемной, 14	Частный девелопер	массовый	ЮВАО
5	Турист	Алтай	массовый	СВАО

* бронирование

Источник: «Метриум»

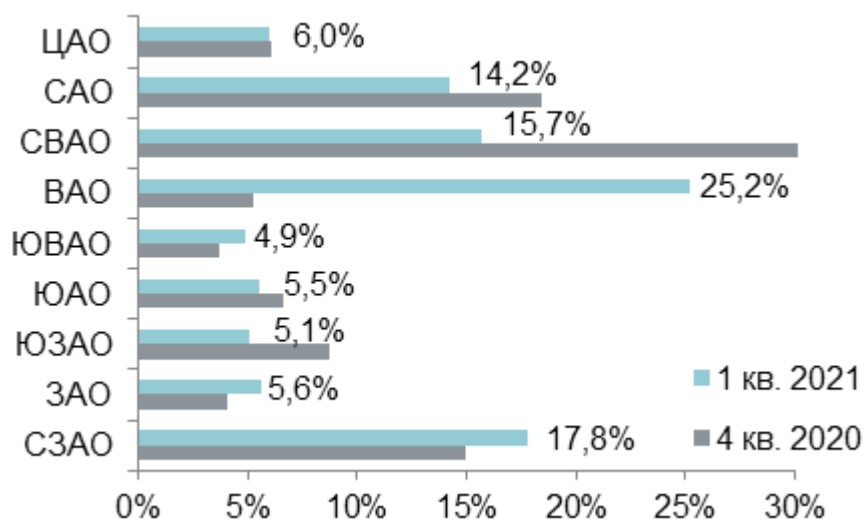
Сокращение экспозиции оказало влияние на структуру предложения по округам. Наиболее заметное изменение долей отмечено в ВАО и СВАО. В первом случае выход нового проекта «Измайловский парк» увеличил долю округа на 19,9 п.п. (до 25,2%). Во втором, напротив, произошло снижение показателя до 15,7% (-16,3 п.п.) вследствие снятия застройщиком части лотов с реализации в комплексе «Легендарный квартал на Березовой Аллее». Вымывание экспонируемых лотов привело к снижению доли в следующих округах: САО (14,2%, -4,3 п.п.), ЦАО (6%, -0,1 п.п.), ЮАО (5,5%, -1,1 п.п.), и ЮЗАО (5,1%, -3,7 п.п.). По остальным округам снижение количества лотов было менее выраженным, что позволило им увеличить свои доли относительно прошлого квартала: СЗАО (17,8%, +2,8 п.п.), ЗАО (5,6%, +1,5 п.п.) и ЮВАО (4,9%, +1,2 п.п.).

Структура предложения по округам г. Москвы (проекты)



Источник: «Метриум»

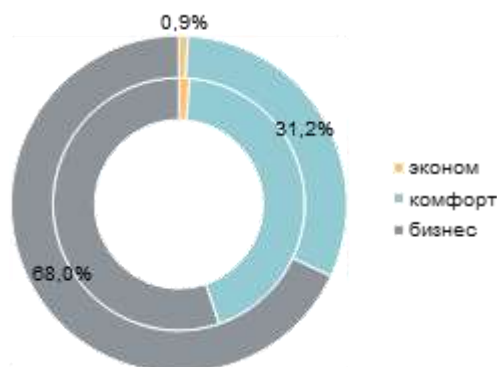
Структура предложения по округам г. Москвы (количество лотов)



Источник: «Метриум»

Доля бизнес-класса в структуре предложения возросла до 68% (+12,8 п.п.), так как большая часть новых проектов выходила именно в этом сегменте. Одновременно наблюдался высокий спрос на апартаменты эконом- и комфорт-класса и их доля сократилась до 32% от совокупной экспозиции: 31,2% – комфорт-класс и 0,9% – эконом-класс.

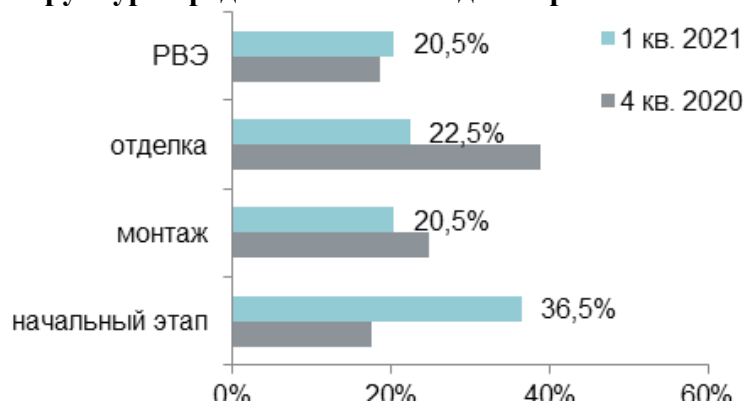
Структура предложения по классам (апартаменты, внешний круг – I квартал 2021 г., внутренний – IV квартал 2020 г.)



Источник: «Метриум»

Почти треть лотов находится в комплексах на нулевой стадии строительной готовности. За последние три месяца их доля увеличилась на 18,8 п.п. до 36,5%, что связано с пополнением рынка стартовавшими проектами и вымыванием предложения на более высоких стадиях готовности. Примерно 22,5% всех апартаментов сосредоточено в новостройках на этапе отделочных работ (-16,4 п.п.). Сопоставимые доли по 20,5% от совокупного количества лотов пришлось на готовое предложение (+1,8 п.п.) и дома на стадии монтажа этажей (-4,3 п.п.).

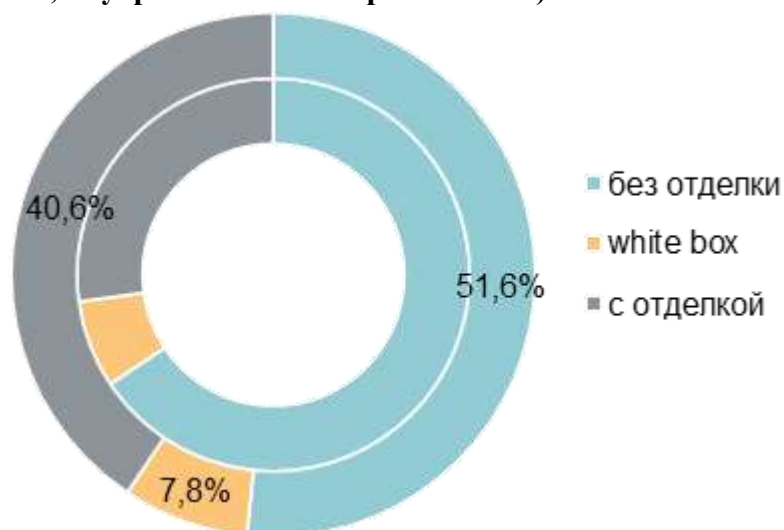
Структура предложения по стадии строительной готовности (количество лотов)



Источник: «Метриум»

В структуре предложения по типу отделки наблюдается увеличение числа апартаментов с отделкой «под ключ» от застройщика (40,6%; +13,4 п.п.) и отделкой white box (7,8%; +0,6 п.п.). Этому способствовали как появление нового предложения с подобными опциями, так и повышенный спрос на лоты в черновом варианте. Тем не менее, более половины предложения все еще экспонируется без отделки (51,6%; -14 п.п.).

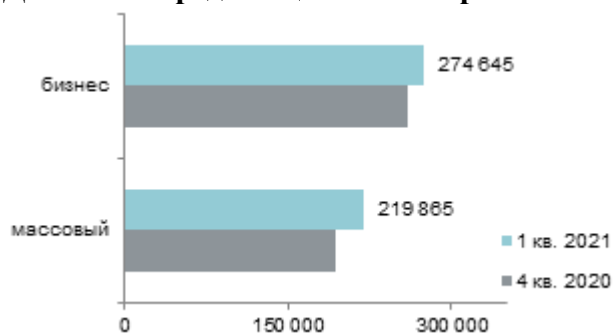
Структура предложения по типу отделки (апартаменты, внешний круг – I квартал 2021 г., внутренний – IV квартал 2020 г.)



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», в I квартале 2021 года средневзвешенная цена квадратного метра в апартаментах массового сегмента достигла 219 865 руб. (+13,6% за квартал; +15,3% за год). Для апартаментов бизнес-класса данный показатель составил 274 645 руб. (+5,4% за квартал; +10,7% за год). Столь резкое увеличение цен в проектах массового сегмента связано с высоким уровнем спроса на бюджетные новостройки.

Динамика средней цены на апартаменты в разрезе сегментов, руб. за кв. м



Источник: «Метриум»

В конце I квартала 2021 года наиболее доступные предложения на рынке апартаментов предлагались в следующих комплексах:

- «МуSprace на Фестивальной» (CAO / Ховрино): студия площадью 11,5 кв. м за 2,41 млн руб.;
- «Лофт на Подъемной, 14» (ЮВАО / Нижегородский): студия площадью 10,8 кв. м за 2,85 млн руб.;
- «Станция» (ЮАО / Чертаново Северное): студия площадью 18,4 кв. м за 3,27 млн руб.

Наиболее дорогие лоты предлагались в следующих комплексах:

- Alcon Tower (CAO / Беговой): многокомнатный апартамент площадью 248,7 кв. м за 126,8 млн руб.;

- Red7 (ЦАО / Красносельский): апартамент с панорамной террасой площадью 206,9 кв. м за 125,2 млн руб.;
- «ВТБ Арена Парк» (САО / Аэропорт): апартамент с 3 спальнями и террасой площадью 236,8 кв. м за 78,4 млн руб.

• Основные тенденции

Снижение объема предложения

«Несмотря на относительно высокую девелоперскую активность на первичном рынке апартаментов массового сегмента и бизнес-класса, количество экспонируемых апартаментов по сравнению с предыдущим отчетным периодом сократилось до 3,5 тыс. лотов (-33,8% за квартал; -52,4% за год), – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – За отчетный период состоялся релиз 5 новых проектов, однако они не смогли восполнить стремительно сокращающийся объем предложения. Помимо высокого спроса, на общую динамику рынка повлияли и изменения предложения в отдельных комплексах (застройщики нескольких крупных проектов заметно сократили объем экспозиции)».

Рост цен

В начале 2021 года цены на апартаменты начали активно расти. В обоих сегментах увеличение средней стоимости стало динамичнее, чем в прошлом году. В апартаментах массового сегмента прирост средней стоимости квадратного метра за квартал составил 13,6% (до 220 тыс. руб.), при этом за весь 2020 год показатель вырос всего на 4,5%. В бизнес-классе увеличение средней цены «квадрата» в I квартале 2021 года носило менее выраженный характер – всего 5,4%, до 274,6 тыс. руб. Пересмотр ценообразования происходил на всем локальном рынке. Во многих проектах было отмечено повышение цен в пределах 10-30% за три месяца, при том, что в общей массе новостроек рост не превышал 3-6%».

Снижение спроса

«В I квартале 2021 года было зарегистрировано на 40% меньше договоров долевого участия (ДДУ)^[1] в отношении апартаментов массового сегмента и бизнес-класса, чем в конце 2020 года (1 365 против 2 265 ДДУ), – продолжает Мария Литинецкая. – Однако текущий уровень спроса нельзя назвать низким, так как относительно I квартала 2020 года количество зарегистрированных ДДУ выросло на 30%. В 2020 году цены на квартиры росли активнее, поэтому в начале 2021 года апартаменты выглядели несколько недооцененно. Спрос стимулировала в первую очередь стоимость, а также надежда на приравнивание в будущем правового статуса апартаментов к квартирам.

• Прогноз

«Первичный рынок апартаментов сейчас выглядит более уязвимым из-за неопределенности в законодательстве относительно их статуса и перспективы дальнейшего повышения ключевой ставки ЦБ РФ (на очередном заседании 23 апреля 2021 года ключевая ставка была поднята на 50 б.п. – до 5%), – резюмирует Мария Литинецкая. – Если на первичном рынке квартир льготная ипотека еще сдерживает рост ставок по кредитам (до середины 2021 года) и идет проработка альтернативных решений для повышения доступности жилья после ее отмены, то апартаменты практически не имеют «сторонников». Вероятнее всего, резкий рост цен в совокупности с удорожанием ипотечных кредитов негативно повлияет на спрос во II квартале текущего года, и рост цен замедлится».

Источник: <http://www.realto.ru/journal/articles/metrium-itogi-i-kvartala-2021-goda-na-rynke-apartamentov/>

По результатам I квартала 2020 года в Москве открылись продажи в пяти апартаментных комплексах массового и бизнес-сегмента. Число проектов на рынке достигло 73, однако объем предложения по количеству лотов увеличился только на 1,1% – до 7440 апартаментов (429,1 тыс. кв. м), сообщает компания «Метриум».

Предложение апартаментов по-прежнему очень неравномерно распределено между округами. Более 62% рынка сосредоточено в САО (23,2%; +2,6 п.п.) и СВАО (38,9%; -0,6 п.п.).

Наименьший объем приходится на ВАО – 0,2% (-0,1 п.п.). Доли остальных округов варьируются от 4,1 до 11,3%.

В структуре предложения отмечается небольшой перевес бизнес-класса – 54,2% против 45,8% массового сегмента. За квартал доля бизнес-класса укрепилась на 3,6 п.п.

Структура предложения заметно сместилась в сторону высокой стадии строительной готовности. На этапе отделочных работ реализуется 42,1% апартаментов (+11,4 п.п.). Еще 21,8% лотов сосредоточено во введенных в эксплуатацию объектах (+0,5 п.п.). Доля апартаментов в корпусах на этапе монтажа этажей – 21,4% (-9 п.п.), на начальной стадии строительной готовности – 14,7% (-2,9 п.п.).

За квартал доля апартаментов с финишной отделкой увеличилась с 18,1% до 25%. Однако лоты без отделки по-прежнему занимают преобладающий объем предложения – 73,3% (-4,1 п.п.). Наименьшая часть рынка реализуется с отделкой white box (1,7%).

По подсчетам аналитиков «Метриум», в I квартале 2020 года средняя цена предложения в массовом сегменте увеличилась на 3% и составила 190 660 руб. за кв. м. В бизнес-классе отмечено снижение на 0,9% – до 248 090 руб. за кв. м, обусловленное выходом нового предложения с ценой ниже рынка.

В I квартале 2020 года самые бюджетные предложения на рынке апартаментов зафиксированы в следующих объектах:

- «Саяны-Парк» (Ярославский): студия площадью 14,3 кв. м за 2,37 млн руб.;
- «Станция» (Чертаново Северное): студия площадью 13,2 кв. м за 2,38 млн руб.;
- «Ботаник» (Отрадное): студия площадью 14,7 кв. м за 2,47 млн руб.

Наиболее дорогие лоты предлагались в следующих комплексах:

- Alcon Tower (Беговой): пентхаус площадью 255,8 кв. м за 120,2 млн руб.;
- «Маршал» (Щукино): пентхаус площадью 376,4 кв. м за 85 млн руб.;
- «ВТБ Арена Парк» (Аэропорт): апартамент с 3 спальнями и террасой площадью 236,8 кв. м за 78,4 млн руб.

«В I квартале 2020 года рынок апартаментов массового и бизнес-сегмента оставался стабильным, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – В отличие от рынка квартир, снижения девелоперской активности в сегменте апартаментов пока не произошло. Продажи открылись в пяти новых комплексах, среди которых объекты таких компаний, как «ПИК», «Самолет», «МИЦ». В I квартале 2019 года на рынок вышел только один проект, в аналогичном периоде 2018 года – пять.

Несмотря на появление новых комплексов, объем экспозиции почти не изменился, что связано с вымыванием ликвидного предложения. В успешных объектах цены повысились, преимущественно, в диапазоне 3-10%. Однако во многих проектах, отличающихся худшими продажами, цены не изменились. Как следствие, средние показатели имели меньшую динамику по сравнению с рынком квартир. В массовом сегменте рост составил 3%, а в бизнес-классе отмечено небольшое снижение (-0,9%).

Во II квартале, очевидно, следует ожидать резкого сокращения спроса. Вслед за чем, скорее всего, последует и снижение предложения. Однако это произойдет, скорее всего, уже во втором полугодии».

Источник: <https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2Fjournal%2Fnews%2F2020%2F04%2F22%2Fpodvedeny%2F>

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги года на первичном рынке [апартаментов комфорт- и бизнес-класса Москвы](#). Объем предложения сократился на 6,4%. Средняя цена предложения увеличилась: в комфорт-классе на +7,3% (до 185 150 руб. за кв. м), в бизнес-классе на 3,2% (до 250 240 руб. за кв. м).

По данным «Метриум», на конец 2019 года на первичном рынке апартаментов комфорт- и бизнес-класса велась реализация 68 комплексов. Объем предложения составил около 7 360¹ лотов (417,5 тыс. кв.м), что на 6,4% меньше показателя декабря 2018 года.

Снижение объема предложения отмечалось на протяжении всего года, за исключением последнего квартала (+10,2%).

По итогам 2019 года на рынок вышло 16 новых проектов апарт-комфорт- и бизнес-класса (большая часть — в IV квартале). В целом этот показатель можно назвать среднерыночным. За последние 5 лет в реализацию поступало по 12-15 апарт-комплексов этих сегментов в год, исключением является 2018 год, когда продажи открылись в 18 проектах.

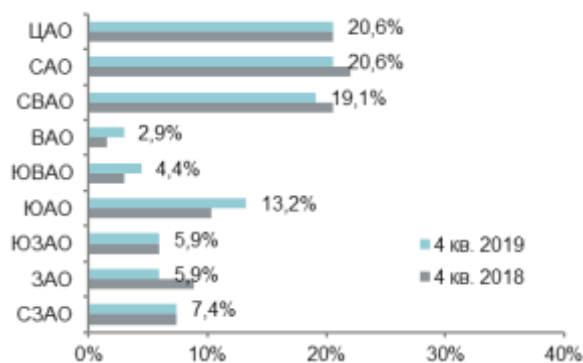
Новые проекты на первичном рынке апарт-комфорт- и бизнес-класса в 2019 г.

№	Название	Девелопер	Класс	Округ	Старт продаж
1	Рогожский вал 12	СпектрСтрой	бизнес	ЦАО	1 кв. 2019
2	Движение. Тушино	ГК ФСК	комфорт	СЗАО	2 кв. 2019
3	Vertical на Таганской ²	Becar Asset Management	бизнес	ЦАО	2 кв. 2019
4	DIN HAUS	НМ-10	бизнес	САО	3 кв. 2019
5	16 Уровень	Алтай	комфорт	ЮВАО	3 кв. 2019
6	Парковая Апартменты	Негреско	комфорт	ВАО	3 кв. 2019
7	МИР Митино ³	УК Развитие	комфорт	СЗАО	3 кв. 2019
8	Level Донской	Level Group	бизнес	ЮАО	4 кв. 2019
9	Level Стрешнево	Level Group	бизнес	СЗАО	4 кв. 2019
10	Alcon Tower	ALCON Development	бизнес	САО	4 кв. 2019
11	MainStreet	ГК Основа	бизнес	ЗАО	4 кв. 2019
12	Донской Квартал	Страна Девелопмент	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
13	Аэровилла	Алтай	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
14	Ботаник	Алтай	комфорт	СВАО	4 кв. 2019
15	Станция	Алтай	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
16	LES ⁴	ООО Спортивный клуб Спартак-Волейбол	бизнес	ЮЗАО	4 кв. 2019

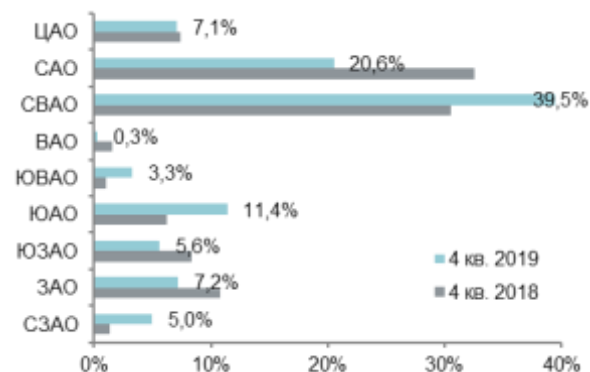
Источник: «Метриум»

В разрезе округов более 60% объема предложения занимают САО (20,6%) и СВАО (39,5%). Причем доля первого сократилась за 12 месяцев на 11,9%, второго, напротив, увеличилась на 8,9%. Также значительно выросла доля ЮАО (+5,1 п.п.), где вышло 4 новых проекта. В итоге округ занял третье место по объему предложения. Доли остальных округов претерпели менее значительные изменения (в пределах ±4 п.п.).

Структура предложения по округам г. Москвы (проекты) Структура предложения по округам г. Москвы (апартаменты)



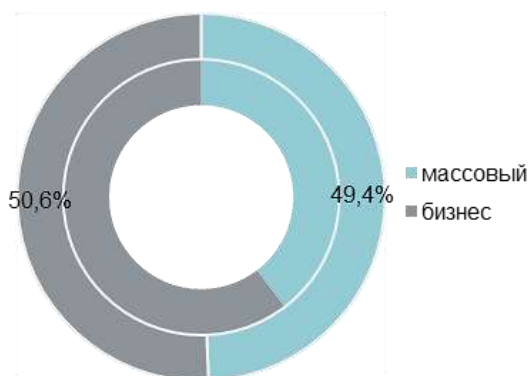
Источник: «Метриум»



Источник: «Метриум»

К концу года доли бизнес-класса и массового сегмента на рынке апартментов практически сравнялись — 50,6% и 49,4% соответственно. Динамика составила ±9,1 п.п. и обусловлена, прежде всего, выходом на рынок большого количества комплексов с апартментами в массовом сегменте.

Структура предложения по классам (апартменты, внешний круг — 4 кв. 2019 г., внутренний — 4 кв. 2018 г.)



Источник: «Метриум»

Несмотря на появление в IV квартале довольно большого количества новых проектов, доля предложения на начальном этапе снизилась по итогам года на 8 п.п. — до 17,6%. Это обусловлено тем фактом, что почти половина новых комплексов представляет собой проекты реконструкции существующих зданий. Доля апартментов в объектах на стадии монтажа и отделки выросла на 1 п.п. (30,4%) и 1,4 п.п. (30,7%) соответственно. Доля предложения в готовых домах увеличилась на 5,6 п.п. и составила 21,3%. Это вызвано завершением строительных работ в 12 комплексах, в том числе и масштабных: «ВТБ Арена Парк», «Искра Парк», Match Point.

Структура предложения по стадии строительной готовности (апартменты)

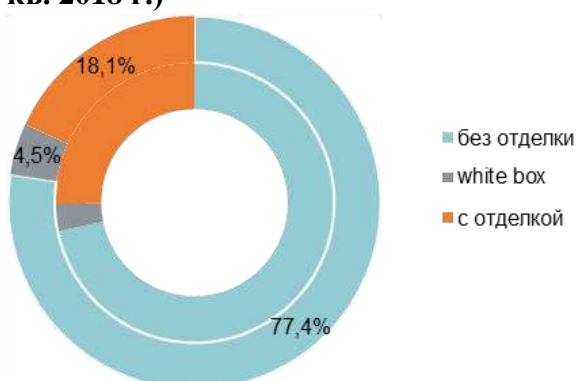


Источник: «Метриум»

В общем объеме предложения преобладают апартменты без отделки (77,4%), показатель вырос на 5,7 п.п., по сравнению с прошлым годом. Около 4,5% составляет предложение с отделкой white box (+1,3 п.п.). На лоты с готовым ремонтом приходится 18,1%

экспозиции. По сравнению с прошлым годом их доля снизилась на 7 п.п. Это связано с тем, что в этом году вышло сразу несколько проектов одного девелопера, где отделка предлагается как дополнительная опция.

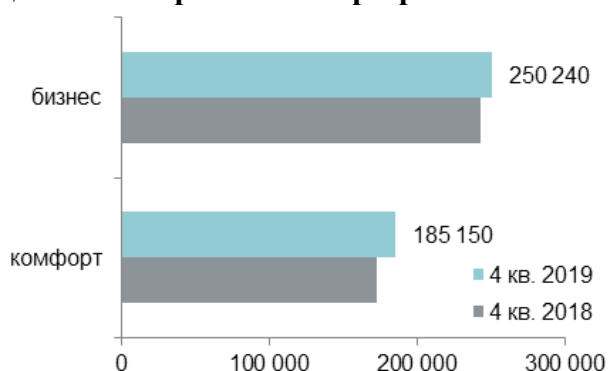
Структура предложения по типу отделки (апартаменты, внешний круг — 4 кв. 2019 г., внутренний — 4 кв. 2018 г.)



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена предложения по итогам 2019 года увеличилась в обоих классах. Наибольший рост произошел в сегменте комфорт (+7,3%) и достиг 185 150 руб. за кв. м. В бизнес-классе цены выросли в среднем на 3,2% — до 250 240 руб. за кв. м.

Динамика средней цены на апартаменты в разрезе сегментов, руб./кв. м



Источник: «Метриум»

В конце 2019 года самые бюджетные предложения на рынке апартаментов зафиксированы в объектах:

- «Аэровилла» (ЮАО / Орехово-Борисово): студия площадью 12,1 кв. м за 2,18 млн руб.;
- «16 Уровень» (ЮВАО / Марьино): студия площадью 13,1 кв. м за 2,29 млн руб.;
- «Станция» (ЮАО / Чертаново Северное): студия площадью 13,2 кв. м за 2,97 млн руб.

Наиболее дорогие лоты предлагались в следующих комплексах:

- «ВТБ Арена Парк» (САО / Аэропорт): апартамент с 3 спальнями и террасой площадью 236,8 кв. м за 153,2 млн руб.;
- Alcon Tower (САО / Беговой): пентхаус площадью 255,8 кв. м за 120,2 млн руб.;
- Story (ЮАО / Даниловский): пентхаус площадью 236,4 кв. м за 72,3 млн руб.

Основные тенденции

Рост цен

Аналогично рынку квартир в апарт-комплексах комфорт- и бизнес-класса в 2019 году была отмечена положительная динамика средних цен. Рост оказался чуть более скромным, чем в жилье: в массовом сегменте — 7% против 8%, в бизнес-классе — 3% против 6%. Однако абсолютные показатели превысили значения на рынке квартир. Так, наиболее доступные апартаменты обгоняют в цене аналогичные квартиры на 10 тысяч рублей за квадратный метр

и достигают в среднем 185 тысяч руб./кв. м. В бизнес-классе разница составляет 8,5 тысяч рублей (250 тысяч руб./кв. м). Такая ситуация обусловлена различиями в структуре предложения и меньшими размерами лотов апартаментов.

Молодые игроки рынка

«В 2019 году на рынке апартаментов Москвы дебютировало сразу несколько новых игроков, — отмечает **Мария Литинецкая, управляющий партнер компании „Метриум“ (участник партнерской сети CBRE)**. — Некоторые из них прежде не были известны совсем, другие успели себя зарекомендовать на других рынках, например, в коммерческой недвижимости или в регионах. Так, компания ALCON Development, занимающаяся бизнес-центрами, начала реализацию апартаментов в [новом комплексе Alcon Tower](#) в начале Ленинградского проспекта. Международная группа компаний Vesar Asset Management не только презентовала, но и уже успела полностью реализовать в Таганском районе проект ставшей популярной в Санкт-Петербурге сети Vertical».

Сервисные апартаменты

Формат апартаментов под управлением гостиничного оператора расширяется и становится известным не только на высокобюджетном рынке, но и в более доступных сегментах. В 2018 году ГК «Пионер» открыла продажи сразу в двух проектах под брендом YE'S. В 2019 году их дело на московском рынке продолжили Vesar Asset Management и ГК ФСК. Последняя предложила рынку комплекс «Движение.Тушино» под управлением отельного оператора ZENITH. В отличие от дорогих проектов, в доступном сегменте помимо гостиничного сервиса девелоперы предлагают еще и услуги по управлению арендной недвижимостью.

Снижение спроса

Несмотря на интересные новинки рынка, общий спрос на апартаменты снижается. В 2019 году количество зарегистрированных ДДУ сократилось на 17%. Отчасти это связано с тем, что популярные проекты были введены в эксплуатацию и перешли на другую форму договора, либо полностью были реализованы. Но в то же время их нишу пока никто не занял. Максимальные темпы продаж в 2019 году зафиксированы на уровне 20-26 лотов в месяц, тогда как прежние лидеры достигали показателей в 35-40 апартаментов ежемесячно.

Прогноз на 2020 год

«В 2020 году мы предполагаем продолжение завоевания рынка форматом апартаментов buy-to-let, — резюмирует **Мария Литинецкая**. — Проекты пользуются спросом, и девелоперы активно интересуются этим продуктом. Также скорее всего возобновится тенденция по увеличению предложения с финишной отделкой, не исключено и продвижение продукта с меблировкой.

В наступившем году могут претвориться в жизнь и негативные факторы. Ввиду неурегулированности рынка имеются опасения по появлению новых банкротств. На рынке уже есть такие прецеденты, поэтому покупателям необходимо ответственно подходить к выбору проекта, тщательно изучать сайт, документацию и самого застройщика. А пока рынок по-прежнему находится в ожидании законопроекта о статусе апартаментов, о скором завершении работы над которым заявил осенью Виталий Мутко. Теперь остается ждать новостей от нового правительства».

¹ В нескольких комплексах объем предложения рассчитан экспертно, исходя из общего количества квартир по проекту, стадии строительной готовности, оценочным данным темпов реализации, информации, полученной от менеджеров продаж.

² Проект был полностью реализован к концу 3 квартала 2019 года.

³ Ранее в проекте были представлены только квартиры.

⁴ Проект на бронировании, в расчетах не учитывался.

Анализ фактических цен в районе объекта оценки

В ходе анализа принимались объекты схожие по характеристикам с объектом оценки. Расположенные в соседней башне или той же башне, по адресу: г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 1, г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 2

№	Стоимость объекта, руб.	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	Источник
1	51 500 000	101,1	509 397	https://www.cian.ru/sale/flat/257946937/
2	85 990 000	145	593 034	https://www.cian.ru/sale/flat/256653594/
3	82 340 000	168	490 119	https://www.cian.ru/sale/flat/256466577/
4	82 000 000	92	891 304	https://www.cian.ru/sale/flat/246066115/
5	96 723 236	188	514 485	https://www.cian.ru/sale/flat/248742395/
6	38 000 000	95,5	397 906	https://www.cian.ru/sale/flat/246526743/
7	77 900 000	170	458 235	https://www.cian.ru/sale/flat/252766194/
8	103 500 000	192,7	537 104	https://www.cian.ru/sale/flat/255796748/
9	79 900 000	167	478 443	https://www.cian.ru/sale/flat/247228679/
10	82 960 200	145,8	569 000	https://www.cian.ru/sale/flat/229471702/
11	88 197 480	167	528 129	https://www.cian.ru/sale/flat/248118115/
12	71 194 900	100,7	707 000	https://www.cian.ru/sale/flat/229471754/
13	92 000 000	190	484 211	https://www.cian.ru/sale/flat/237852582/
14	42 000 000	96	437 500	https://www.cian.ru/sale/flat/250448557/
Среднее значение			542 562	
Минимальное значение			397 906	
Максимальное значение			891 304	
Коэффициент вариации			23,05%	

Выводы: Проведя анализ цен предложений, оценщик выявил следующий диапазон цен на апартаменты в районе объекта оценки 397 906-891 304рублей за кв. м.

2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены квартир

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость квартир соответствующего класса. Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по предложениям к продаже квартир, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Приведенные факторы могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.8, з), а также при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11, г).

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора
1	Количество комнат
2	Передаваемые права
3	Стадия строительства (для новостроек)
4	Репутация застройщика (для новостроек)
5	Местоположение
6	Транспортная доступность
7	Развитость инфраструктуры
8	Тип парковки (достаточность парковочных мест)

№	Наименование фактора
9	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
10	Архитектурный облик дома
11	Качество управления, сервисы для жильцов
12	Материал стен
13	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
14	Состояние подъезда, мест общего пользования
15	Общая площадь (фактор масштаба)
16	Тип (планировка) квартиры
17	Этаж
18	Видовые характеристики квартиры
19	Дополнительные улучшения квартиры
20	Близость от остановок общественного транспорта
21	Техническое состояние дома (степень физического износа)
22	Площадь кухни
23	Уровень отделки квартиры
24	Состояние отделки
25	Количество санузлов
26	Наличие балкона/лоджии
27	Типичный срок экспозиции

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с 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:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

с) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведён анализ возможности применения указанных подходов/

Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается

накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность. Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие ситуации, где для применения затратного подхода имеются достаточные, а порой и единственные основания:

1. определение наиболее эффективного использования земельного участка;
2. технико-экономическое обоснование нового строительства;
3. оценка объектов незавершенного строительства;
4. оценка в целях страхования и налогообложения;
5. недостаток информации для применения других подходов к оценке (неразвитость рынка);
6. уникальные индивидуальные характеристики объекта оценки, не имеющего аналогов на рынке.

Оценщик считает, что для работ по определению рыночной стоимости данного объекта оценки затратный подход применять не целесообразно, так как:

✓ официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам, УПВС И УПСС с учётом всех реальных дополнительных затрат, приведёт к погрешности при вычислениях;

✓ согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (поскольку выделение доли стоимости, приходящейся на встроенные помещения из рыночной стоимости всего здания, с учетом стоимости земельного участка, в целом может привести к существенным погрешностям);

- ✓ рынок, на котором позиционирован объект оценки, достаточно развит;
- ✓ имеется большая база данных для использования других подходов к оценке объекта, которые дадут наиболее точные результаты.

Поэтому в данном отчете затратный подход для расчета стоимости объекта оценки не использовался.

Сравнительный подход

Способ оценки путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Оценщик провел соответствующий мониторинг рынка выставленных на продажу объектов в рассматриваемом районе. Проанализировав характеристики выставленных на продажу объектов и объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что представленные объекты сопоставимы с объектом оценки по критериям: местоположения, класса и концепции, и могут являться аналогами при определении стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом. Таким образом, рынок предложений в рассматриваемом районе позволяет использовать методы сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает обоснованное применение сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Использование доходного подхода наиболее предпочтительно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Основной недостаток в том, что в большинстве случаев он основан на прогнозных потоках денежных средств.

Предложений по сдаче в аренду апартаментов в анализируемом районе значительно меньше, чем предложений на продажу. На апартаментов уровень арендной платы жилья значительное влияние оказывают такие факторы, как меблировка, оборудование кухни, комплектация аудио-видео аппаратурой и пр., которые никак не влияют на стоимость апартаментов. При оценке доходным подходом типовых квартир это может вносить существенные погрешности.

Кроме того, Оценщик исходил из того, что, несмотря на развитый рынок аренды квартир на сегодняшний день сдача апартаментов в аренду не является типичным, характерным мотивом для покупки апартаментов физическим лицом, что дает основание считать применение доходного подхода в оценке данных объектов некорректным. Имеющиеся в наличии доходные дома единичны и не составляют рынка.

Поэтому в данном отчете доходный подход для расчета стоимости объекта оценки не использовался.

Таким образом, в настоящем Отчете, использовался метод прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объект оценки расположен в готовом 85-ти этажном жилом доме. Объекты оценки относятся к жилому фонду города и могут использоваться только в качестве жилья (апартаментов). Перевод объектов оценки в нежилой фонд и размещение в них офисов, объектов торгового и социально-бытового назначения невозможно.

С учетом факторов, приведенных выше, можно сделать вывод, что затраты на перевод объектов оценки в нежилой фонд нецелесообразны с точки зрения экономической эффективности.

Исходя из вышеизложенного, наиболее эффективное использование объектов, с нашей точки зрения – и последующая эксплуатация оцениваемых помещений в качестве жилых, т.е. как квартир для жилья.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи сопоставимых объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

4.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов был осуществлён согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённым Приказом Минэкономразвития №297 от 20 мая 2015 г. (далее Стандарт). Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В виду того, что оценщик в период оценки не выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок, схожих по основным ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений на объекты, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми жилыми помещениями.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.

Число сопоставимых объектов, используемых в расчетах –четыре.

Оценщиком осуществлен сбор информации о последних предложениях купли-продажи жилых помещений на Интернет сайте объявлений «ЦИАН»: <https://www.cian.ru/>.

По всем объектам-аналогам при общении с собственниками, представителями собственников (риэлторами) была получена необходимая информация, соответствующая основным ценообразующим факторам. Исходя из этого, Оценщик считает, что информация является достаточной и достоверной.

4.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Ниже в таблице представлены сопоставимые объекты-аналоги условно-сходные по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Таблица 2

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Тип недвижимости	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Апартаменты	апартаменты
Цена предложения, руб., без учета НДС		75 120 000	96 723 236	88 197 480	59 553 800
Стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	Нет	нет	Нет	нет
Рыночные условия (статус)		предложение	предложение	Предложение	предложение
Рыночные условия (время продажи)	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года
Местоположение	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 1	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 1	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д. 21, строен. 2
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	Монолитный	монолитный
Этаж	73	59	30	35	53
Этажность	85	77	85	71	78
Количество комнат	Свободная планировка	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	198,9	146	188	167	113,2
Лоджия/балкон	есть	есть	есть	Есть	есть
Лифт	есть	есть	есть	Есть	есть
Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан
Состояние помещений	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости	Нет	нет	нет	Нет	нет
Источник информации		Сайт объявлений Циан https://www.cian.ru/sale/fl-at/252624878/	Сайт объявлений "Циан» https://www.cian.ru/sale/fl-at/248742395/	Сайт объявлений Циан https://www.cian.ru/sale/fl-at/248118115/	Сайт объявлений Циан https://www.cian.ru/sale/fl-at/255697457/

4.3. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичных объектов сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена 1 кв. м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

4.4. Обоснование вносимых корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами-аналогами. При этом корректировки вносятся со знаком:

➤ *плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;*

➤ *минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.*

При выборе сопоставимых объектов-аналогов, основными критериями являлись:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Расходы, сделанные сразу же после покупки;
- Рыночные условия (торг);
- Местоположение;
- Тип дома;
- Этаж расположения;
- Количество комнат;
- Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию);
- Состояние помещений;
- Вид использования;
- Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости.

Корректировка на «передаваемые имущественные права»

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Оценщик в настоящем отчете оценивает право собственности на объекты недвижимости. На подобранные сопоставимые объекты так же распространяются права собственности.

Разница юридического статуса оцениваемых и сопоставимого объекта определяется величиной рисков завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию (чем выше степень строительной готовности, тем риски ниже).

Риски завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию учтены при расчете корректировки на «степень готовности», приведенной ниже.

Следовательно, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на «условия финансирования»

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли – продажи), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и

«шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не требуется.

Корректировка на «условия продажи»

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому покупателю, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими

представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки. По имеющейся у Оценщика информации, расходы которые необходимо сделать покупателю после покупки по оцениваемому и сопоставимым объектам не требуются. Корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия, «торг»

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. В связи с этим Оценщик использует цены предложений на сопоставимые объекты, которые как правило выше цен реальных сделок. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг», которая зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Оценщик использовал справочник расчётных данных для оценки и консалтинга⁹. В данном справочнике приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (см. таблицу ниже):

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

На основании вышеизложенного, в дальнейших расчетах, для приведения цен предложения к ценам реальных сделок Оценщик использовал среднее значение корректировки – 5,7%.

Корректировка на «дату продажи».

В данном случае все объекты предлагались на продажу в течение июне 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Данная корректировка учитывает инвестиционную привлекательность района расположения объекта.

Все сопоставимые объекты-аналоги и объект оценки, расположены в соседнем доме. Учитывая равное местоположение, корректировка не проводилась.

Корректировка на «тип дома»

Самый распространенный тип новостроек на сегодняшний день – это монолитные дома. В основе лежит следующий принцип: жесткий бетонный монолитный каркас с внешними кирпичными стенами. По сути – это единая жесткая конструкция. Глубокое свайное основание делает постройку крайне устойчивой к землетрясениям и наводнениям.

Тип дома объектов оценки и сопоставимых объектов-аналогов одинаковы, корректировка не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Согласно анализа рынка выставленных на продажу квартир и данных, приведенных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, квартиры на первых этажах жилых домов в среднем на 5-12% дешевле аналогичных квартир, расположенных выше первого этажа. Поскольку все оцениваемые квартиры, как и сопоставимые объекты-аналоги расположены выше первого этажа корректировка не требуется.

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2018. «Квартиры» под ред. Лейфер Л.А. «корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок (табл. 197, стр. 265)

Корректировка на общую площадь (количество комнат)

Объект аналог № 4 отличается общей площадью необходимо произвести корректировку¹⁰

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Таблица 3

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	198,9	146	188	167	113,2
Коэффициент	1	1	1	1	0,97
Корректировка		0%	0%	0%	-3%

Корректировка на «степень готовности» (ввод дома в эксплуатацию).

Риски покупки жилья на этапе строительства существенно выше рисков покупки жилья в доме, законченном строительстве, что отражается на ценовой политике застройщиков.

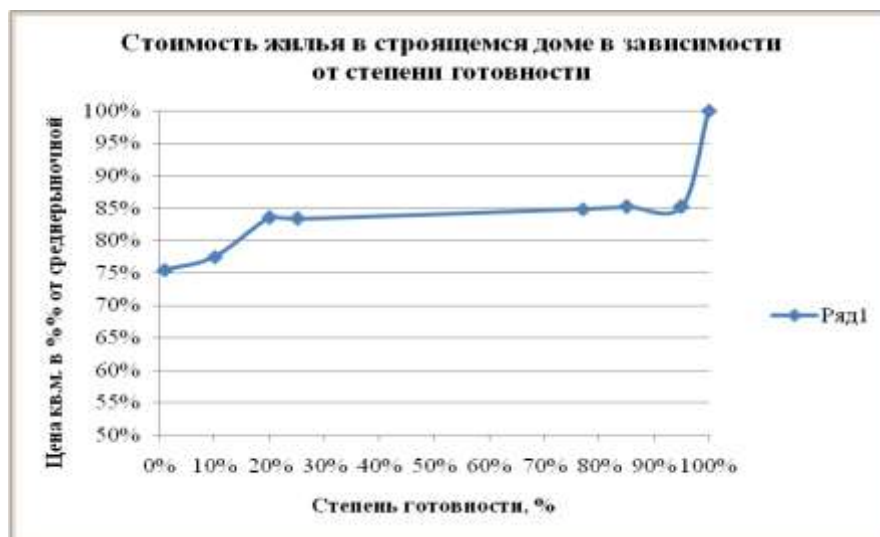
Для введения корректировки на степень строительной готовности зданий, Оценщиком проведен анализ стоимости жилья от степени готовности жилого дома.

Результаты представлены в нижеследующей таблице и на диаграмме:

Таблица 4

Строительная готовность	Цена 1 кв.м. в %% от среднерыночной
100%	100%
95%	85%
85%	85%
77%	85%
25%	83%
20%	84%
10%	78%
1%	76%

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2018. «Квартиры» под ред. Лейфер Л.А. «корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок (табл. 116, стр. 196)



Из графика видно, что рост стоимости жилья на начальном этапе строительства (от 1% до 20% строительной готовности) составляет 8%, на интервале от 20% до 95% - замедляется (на данном отрезке стоимость увеличивается лишь на 1%). Наиболее активный рост стоимости кв.м. жилья начинается лишь после рубежа 95% готовности здания, который увеличивается на 15%. Можно предположить, что самая низкая стоимость на начальном этапе строительства приводит к тому, что предложений о продаже жилья на данном этапе немного, что подтверждается сделанной выборкой. По мере роста строительной готовности количество предложений увеличивается. Наиболее активный рост стоимости на завершающем этапе строительства обуславливается существенным уменьшением рисков недостроя.

Жилой дом, в котором расположены оцениваемый и сопоставимые объекты завершен строительством и введен в эксплуатацию. Корректировка не требуется.

Корректировка на «состояние помещений»

Сопоставимые объекты-аналоги, представленные к продаже, находятся в состоянии дизайнерского ремонта

Так как оцениваемые объекты находятся в одинаковом состоянии с объектами-аналогами, корректировка на состояние внутренней отделки не проводилась.

Корректировка на «вид использования»

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В данном случае корректировка не требуется, поскольку вид использования оцениваемого и сопоставимых объектов совпадает.

Корректировка на «компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости»

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Корректировка не требуется, поскольку сопоставимые объекты, как и оцениваемые объекты, не включают компонентов, которые не являются частью недвижимости.

4.5. расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по выбранным сопоставимым объектам-аналогам

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, на основе сравнительного подхода приведены в таблице ниже

Таблица 5

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Тип недвижимости	апартаменты	апартаменты	апартаменты	Апартаменты	апартаменты
Цена предложения, руб., без учета НДС		75 120 000	96 723 236	88 197 480	59 553 800
Стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
<i>Передаваемые имущественные права</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
<i>Расходы, сделанные сразу же после покупки</i>	нет	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		514 521	514 485	528 129	526 094
<i>Рыночные условия (торг)</i>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-5,7%	-5,7%	-5,7%	-5,7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	496 106,64
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года	июнь 2021 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	496 106,64
<i>Местоположение</i>	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 2	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 2	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 1	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен.1	г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 2

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	496 106,64
<i>Тип дома</i>	монолитный	монолитный	монолитный	Монолитный	монолитный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	496 106,64
<i>Этаж расположения</i>	73	59	30	35	53
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	496 106,64
<i>Количество комнат</i>	Свободная планировка	3	3	3	3
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	198,9	146	188	167	113,2
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	-3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	481 223,44
<i>Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)</i>	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	481 223,44
<i>Состояние помещений</i>	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт	Дизайнерский ремонт
Корректировка на состояние помещений		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	481 223,44
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	481 223,44
<i>Компоненты стоимости не входящие в</i>	нет	нет	нет	нет	нет

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
<i>состав недвижимости</i>					
Величина корректировки		0 Р	0 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		485 193,30	485 159,36	498 025,65	481 223,44
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС		487 400,44			
Общая площадь объекта оценки, кв.м.		198,9			
Справедливая стоимость объекта оценки, рублей, без учета НДС		96 943 947,52			
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, рублей, без учета НДС		96 940 000			

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 6.

Таблица 6

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	96 940 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий¹¹. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 7

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 8:

¹¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейрослав".

Таблица 8

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 9

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –составляет:

96 940 000

(Девяносто шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей, без учета НДС

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

6. 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 в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г . №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г . №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г . №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

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, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, 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 Мособлупролиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): 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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчете применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):

- ✓ *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода

применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

- ✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Источник нижеприведённых определений: Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Циан.ru website. The listing is for a 3-room apartment in the NEVA TOWERS building. A statistics overlay is displayed, showing the number of views over the last 10 days. The main listing details include the price of 75,120,000 RUB and the name of the agent, Victoria Yudinova.

Статистика просмотров за последние 10 дней

209 просмотров с даты создания объявления 10.03.2021
9 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
26.03	1
27.03	0
28.03	1
29.03	1
30.03	0
31.03	1
1.04	0
2.04	3
3.04	0
4.04	2

3-комн. апартаменты, 146 м²
в ЖК «NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)», Башня 2, сдан
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2. На карте

- Выставочная - 4 мин. пешком
- Международная - 5 мин. пешком
- Тестовская - 6 мин. пешком

75 120 000 Р 514 521 Р/м²

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

Показать телефон
Написать сообщение


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

ИП:
ID 13533610

Виктория Юдинова
Нет отзывов

Реклама
ЖК «Сити Пресненский» (сдан) в районе
1-й квартал бизнес-класса от 14,4 млн
2. Три вида отделки. 82 варианта планировок. Ипотека 2,35% на весь срок! +7 099 113-66-76

https://www.cian.ru/sale/flat/232624879/



146 м² 59 из 77
Общая Этаж

ВИД НА МОСКВА СИТИ | УГЛОВОЕ ОКНО!

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПОКУПКИ! ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА!

- 1 Гостиная и столовая 40 м²
- 2 Кухня 6,3 м²
- 3 Главная спальня с гардеробной 22,1 м²
- 4 Ванная комната 7,6 м²
- 5 Вторая спальня 16,2 м²
- 6 Вторая ванная комната 5,4 м²
- 7 Коридор 6 м²
- 8 Холл с постирочной 8,4 м²

ВЕЧЕРНЯЯ МОСКВА! НЕБОСКРЕБ С КЛУБНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ!

Единственная башня в МОСКВА СИТИ с собственным парком на крыше!

Лучший проект Москва Сити! В Neva Towers собственный фитнес клуб, SPA, хаммам, переговорная для приема гостей и партнеров и кинозал. К услугам резидентов Neva Towers консьерж служба 24/7

ВСЕ ЭТО И МНОГОЕ ДРУГОЕ ДОСТУПНО ДЛЯ ЦЕНИТЕЛЕЙ БЕЗУКОРИЗНЕННОГО КАЧЕСТВА И КОМФОРТА! В Neva Towers есть собственный **ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ** на 1700 машиномест из расчета нескольких парковочных мест на квартиры и гостевая стоянка на 340 машиномест. Подземный переход через соединит Neva Towers с ТРЦ Афинолл ядром квартала Москва-Сити. 3 минуте пешком названная деловой центр и Выставочная. ТРЦ Афинолл Сити. **ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ НА ПОКУПКУ!**

Оставьте заявку

Введите здесь текст для поиска

75 120 000 Р 514 521 Р/м²

Покажите в ипотеку!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

РНО: ID 13533610

Виктория Юдина
Нет отзывов

ЖК «Сити Премьер»

- 1-к квартира бизнес-класса от 14,4 млн
- 2. Три этажа студии, 90 вариантов планировки. Ипотека 2,95% на весь срок
- +7 (495) 152-68-76

Затрачено 40 СЗ (10 ноября). Пр. договор на подписание. Ипотека от

9:08 04.08.2021

https://www.cian.ru/sale/flat/232624879/

Фотографии (32) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

3-комн. апартаменты, 146 м²

75 120 000 Р 514 521 Р/м²

Покажите в ипотеку!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

РНО: ID 13533610

Виктория Юдина
Нет отзывов

Помощь риэлтора

Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка Апартаменты
Ремонт	Косметический

Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

Смотреть

Оставьте заявку

Введите здесь текст для поиска

9:08 04.08.2021

Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website. The main content is a listing for a 3-bedroom apartment (3-комн. апартаменты, 188 м²) located in Moscow, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1. The price is 96 723 236 Р. The listing includes a large photo of the apartment's interior and a statistics popup window.

Статистика просмотров за последние 10 дней

363 просмотра с даты создания объявления 15.01.2021
12 просмотров за последние 10 дней

Дата (ДД.ММ.ГГ)	Просмотров
26.01	10
27.01	20
28.01	5
29.01	10
30.01	20
31.01	5
01.02	10
02.02	20
03.02	5
04.02	10

The main listing details include:

- 3-комн. апартаменты, 188 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1. На карте
- Международная - 4 мин. пешком
- Тестовская - 5 мин. пешком
- Выставочная - 7 мин. пешком
- Цена: 96 723 236 Р
- 514 485 Р/м²
- Показать в ипотеку?
- Следить за изменением цены
- Свободная продажа, возможна ипотека
- Показать телефон
- Написать сообщение
- ЦИАН ипотека
- Один запрос в семь банков
- 10 минут на предварительное решение по ипотеке
- Ставки от 5,72%
- MOSCOW CITY pro
- Агентство недвижимости
- На рынке с 2014 года
- Еще 117 объектов

https://www.cian.ru/stat/345742393/

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

188 м²
Общая

30 из 85
Этажи

2015
Построен

Оценки рынка

96 723 236 Р 514 485 Р/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

ЦИАН.ИПОТЕКА

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

PRB: **MOSCOW CITY pro**
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Буд 117 объектов

«Вестланд» — квартиры в ЗАО
Ипотека 5.5%. Скорое положительное решение!
Квартира с террасой и отделкой в бет от 9.4 млн Р
+7 (495) 185-02-56

Ипотека Банк «Сбербанк» Ликвидна № 2007 от 20.07.2007. Первый взнос от 15%, срок до 30 лет, предельная сумма 13 млн рублей. Застрахован АО

Введите здесь текст для поиска

https://www.cian.ru/stat/345742393/

Фотографии (18) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

видеть **необходимость** сделать так, чтобы они органично вписались в ансамбль исторических памятников. Москва-Сити это город в городе, архитектура которого сочетает в себе хай-тек, модерн и неоконструктивизм. Неповторимый облик делового центра, а также возможность полюбоваться столицей с головокружительной высоты неизменно привлекают сюда туристов со всего мира.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка Апартаменты
Планировка	Изолированная
Высота потолков	2,7 м
Салон	1 совмещенный, 1 раздельный
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу и двор

Оценки рынка

96 723 236 Р 514 485 Р/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

ЦИАН.ИПОТЕКА

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

PRB: **MOSCOW CITY pro**
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Буд 117 объектов

«Вестланд» — квартиры в ЗАО
Ипотека 5.5%. Скорое положительное решение!
Квартира с террасой и отделкой в бет от 9.4 млн Р
+7 (495) 185-02-56

Ипотека Банк «Сбербанк» Ликвидна № 2007 от 20.07.2007. Первый взнос от 15%, срок до 30 лет, предельная сумма 13 млн рублей. Застрахован АО

Введите здесь текст для поиска

Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains the following information:

- 410 просмотров с даты создания объявления 03.01.2021
- 17 просмотров за последние 10 дней

The popup also features a line graph showing the number of views per day. The x-axis represents the date from 26.01 to 04.02, and the y-axis represents the number of views (0 to 8). The data points are: 26.01 (3), 27.01 (0), 28.01 (2), 29.01 (2), 30.01 (0), 31.01 (0), 01.02 (2), 02.02 (6), 03.02 (1), 04.02 (2).

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing details are as follows:

- 3-комн. апартаменты, 167 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1. На карте
- Международная - 4 мин. пешком, Тестовская - 5 мин. пешком
- Выставочная - 9 мин. пешком

The listing price is **88 197 480 Р** (528 129 Р/м²). The listing is from **ЦИАН.ипотека** and **Ashtons International Realty**. The listing includes a large photo of the apartment interior and a gallery of 12 photos.

Фотографии (12) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление **3-комн. апартаменты, 167 м²**

167 м²
Общая

35 из 71
Этаж

Лот 1093. БОНУС БРОКЕРАМ 50%! Предлагается в продажу великолепный 3-комнатный апартамент с панорамными видами на город в МФК ОКО. Функциональная планировка: кухня-гостиная, 2 спальни с совмещенными санузлами и гардеробными блоками, постирочная комната, гостевой СУ, холл. Встроенная кухня полностью укомплектована бытовой техникой премиальных брендов. Очень светлый и уютный апартамент. В здании башни ОКО находится известный фитнес-клуб Ecolife, рестораны Ruski и Insight. Презентабельная входная группа с круглосуточным консьерж-сервисом. Паркинг. Развитая инфраструктура района ММДЦ Москва-Сити. Удобная транспортная доступность, быстрый выезд на ТТК, на Шмитовский проезд, в сторону района Фили, на Кутузовский проспект.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья: Вторичка Апартаменты

[Остатье о сайте](#) 2 совмещенных, 1 раздельный

88 197 480 Р 528 129 Р/м²

[Показать в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

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

Ashtons International Realty
Агентство недвижимости
Еще 168 объектов

ЖК NewLine. Старт продаж последнего корпуса!
Квартиры в ЦАО 3 очереди от 12,8 млн руб. Выход на Москва-Сити. Лучшая ипотека 2 млн до метро и набережной! Распродажа
+7 (495) 025 28 51

Фотографии (12) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление **3-комн. апартаменты, 167 м²**

кухня полностью укомплектована бытовой техникой премиальных брендов. Очень светлый и уютный апартамент. В здании башни ОКО находится известный фитнес-клуб Ecolife, рестораны Ruski и Insight. Презентабельная входная группа с круглосуточным консьерж-сервисом. Паркинг. Развитая инфраструктура района ММДЦ Москва-Сити. Удобная транспортная доступность, быстрый выезд на ТТК, на Шмитовский проезд, в сторону района Фили, на Кутузовский проспект.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья: Вторичка Апартаменты

Санузел: 2 совмещенных, 1 раздельный

Ремонт: Дизайнерский

Вид из окон: На улицу и двор

Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Остатье о сайте](#)

88 197 480 Р 528 129 Р/м²

[Показать в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

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

Ashtons International Realty
Агентство недвижимости
Еще 168 объектов

ЖК NewLine. Старт продаж последнего корпуса!
Квартиры в ЦАО 3 очереди от 12,8 млн руб. Выход на Москва-Сити. Лучшая ипотека 2 млн до метро и набережной! Распродажа
+7 (495) 025 28 51

Аналог 4

The image shows a screenshot of a real estate website. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Statistics of views for the last 10 days) is displayed over the main content. The popup shows that there were 58 views since the listing was created on 23.04.2021, and 11 views in the last 10 days. A line graph shows the daily view counts over a 10-day period.

Дата	Просмотры
20.04	0
21.04	1
22.04	1
23.04	0
24.04	1
25.04	4
26.04	0
27.04	2
28.04	1
29.04	1

The main listing is for a 3-room apartment (3-комн. апартаменты, 113,2 м²) in the NEVA TOWERS building. The price is 59 553 800 Р (326 034 Р/м²). The listing includes a photo of the building and a sidebar with contact information for the agent, Илья Лойман.

3-комн. апартаменты, 113,2 м²
в ЖК «NEVA TOWERS (Нева Тاورс)», Башня 2, с/дн
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2. На карте
Международная - 3 мин. пешком | Выставочная - 3 мин. пешком
Деловой центр - 3 мин. пешком

59 553 800 Р 326 034 Р/м²
Показать в ипотеку?
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека
Показать телефон

Илья Лойман
Полностью

Ремонт квартир от белорусов дешево!
За 10 дней переделают. Выезд замеров ОП. Предоплата ОП. Рассрочка 0%. Звоните!

113,2 м² 65 м² 15,1 м² 53 из 78
Общая Жилая Кухня Этажи

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! УСПЕЙ КУПИТЬ!!!
Торг после просмотра!

Роскошные апартаменты в центре Москвы в бизнес-квартале Москва-сити на Пресненской набережной. Инвестиционная привлекательность объекта обусловлена полной окупаемостью в краткосрочном периоде!

Современная концепция дизайна с высокими потолками и панорамными окнами создаст неповторимую атмосферу пространства и свободы.

Отделка white-box

3 минуты пешком до метро Деловой Центр
3 минуты пешком до метро Выставочная
3 минуты пешком до метро Международная
10 минут до Кремля
1 минута до ТТК
аэроэкспресс

Данный жилой комплекс - лучший проект на рынке недвижимости Москвы в сегменте премиум-класса

Клубная инфраструктура комплекса соответствует самым взыскательным вкусам жильцов и включает в себя:

- лобби с ресторанами и барами
- и с лаунж зонами
- парк с открытым бассейном

Отзывы о сайте

Введите здесь текст для поиска

59 553 800 Р 326,094 кв.м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Имя Лейман
Нет отзывов

Ремонт квартир от белорусов дешево!
За нами не переделывают. Выезд замерщика 0Р. Предоплата 0Р. Рассрочка 0%. Звоните!

адрес:мос.рф

3-комн. апартаменты, 113,2 м²

59 553 800 Р 326,094 кв.м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Имя Лейман
Нет отзывов

Ремонт квартир от белорусов дешево!
За нами не переделывают. Выезд замерщика 0Р. Предоплата 0Р. Рассрочка 0%. Звоните!

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Матричное лицо Похожие объявления

в стилобатной части разместятся торговые галереи
консьерж-сервис
в целях обеспечения безопасности жильцов территория оборудована круглосуточной системой охраны

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка Апартаменты
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	23,7-24,1-17,2 м ²
Высота потолков	3,5 м
Санузлы	1 раздельный
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

Отзывы о сайте

Введите здесь текст для поиска

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ





Диплом выдается государственными образовательными учреждениями высшего профессионального образования



Диплом выдается лицам, получившим образование по специальности

Регистрационный номер 0071



РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЦИОННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

ДИПЛОМ № 1001698

Настоящий диплом выдан Светлане Владимировне
Завелицко Ивановне
в том, что она(а) до-господина Иванов, по Ю-направлен
специальности профессиональный переводчик (рус.-английский)
направление подготовки и
на Оценке самостоятельности
(визуаль)

Государственный образовательный стандарт реализован по Ю-направлен
заочной форме (специально-подготовочная) Светлана
Завелица Иванова
на вхождение профессиональной деятельности в сфере оценки
Стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

Министерство образования и науки Российской Федерации

ПОЛИС № 022-073-006676/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указанные в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и иски о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналочным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Договора страхования №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) 
М.П.
«07» сентября 2020г.


(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) 
М.П.
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) является федеральным бюджетным учреждением.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Район 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

(наименование объекта недвижимости)	
Помещение	
Лист № <u>24.06.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер: <u>77:01:0004042:8429</u>	Всего листов выписки: _____

Номер кадастрового квартала:	<u>77:01:0004042</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>25.04.2016</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>123100 Москва, проезд Красномарьевский 1-й, д. 21, строем 2</u>
Площадь, м ² :	<u>198,9</u>
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № <u>73</u>
Выд жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>50756397,94</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	<u>77:01:0004042:7757</u>
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам жилищным наемным домам социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	этаж <u>73</u> , ном. <u>7301</u> ком. <u>1-10</u>
Подучастки выписки:	Закрывающей паевой инвестиционный фонд рентный: "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Транскапитал" управляющая компания "Транскапитал"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Федорова Т. В.
(подпись, фамилия)



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

Раздел 2

Лист № 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 1		Всего листов выписки: 2	
24.06.2019							
Кадстровый номер:		77:01:0004042:8429					

1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный «Кристалл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Трайм Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 77:01:0004042:8429-77/009/2019-3 от 24.06.2019	
3. Договоры-основания:		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2019 №09-04-19-1	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Трайм Капитал», ИНН: 771881523	
основание государственной регистрации:		Права доверительного управления от 27.10.2011;	
		Изменения и дополнения №3 от 06.11.2012;	
		Изменения и дополнения №5 от 14.10.2014;	
		Изменения и дополнения №1 от 07.02.2012;	
		Изменения и дополнения №2 от 14.06.2012	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	



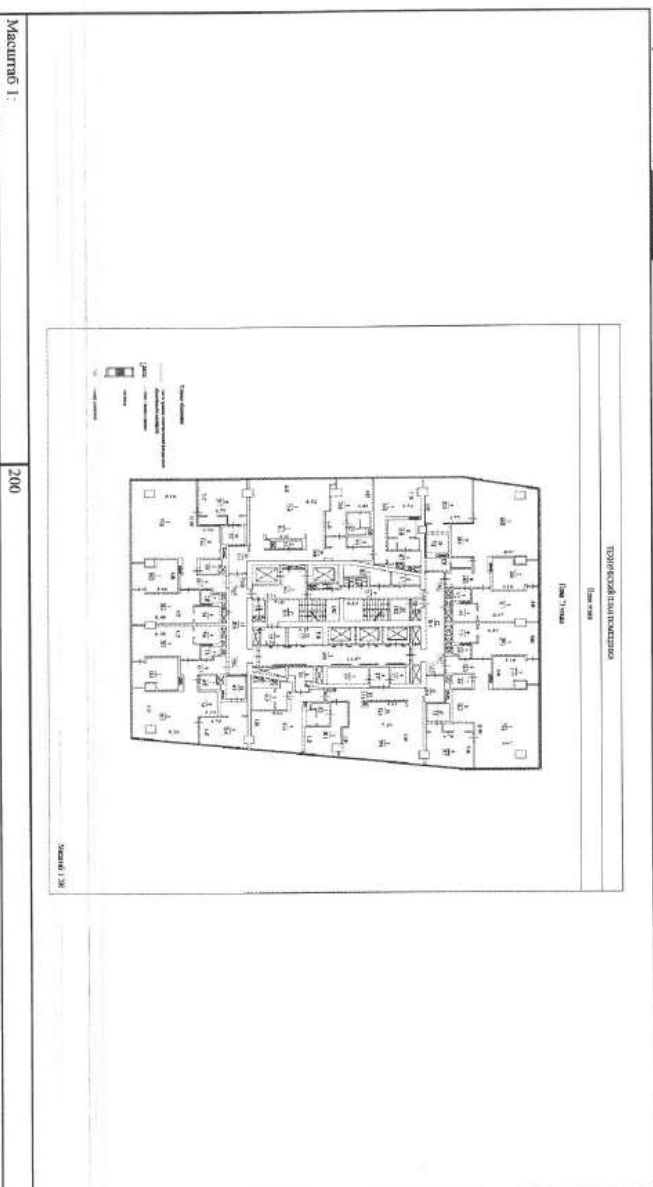
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
 Федотова Т. В.
 (подпись)

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

Лист 5

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № 24.06.2019	Район 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
Кадстровый номер:	77:01:006042:8429		

Номер этажа (этажей): Этаж № 73



Масштаб: 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Федорова Т. В.

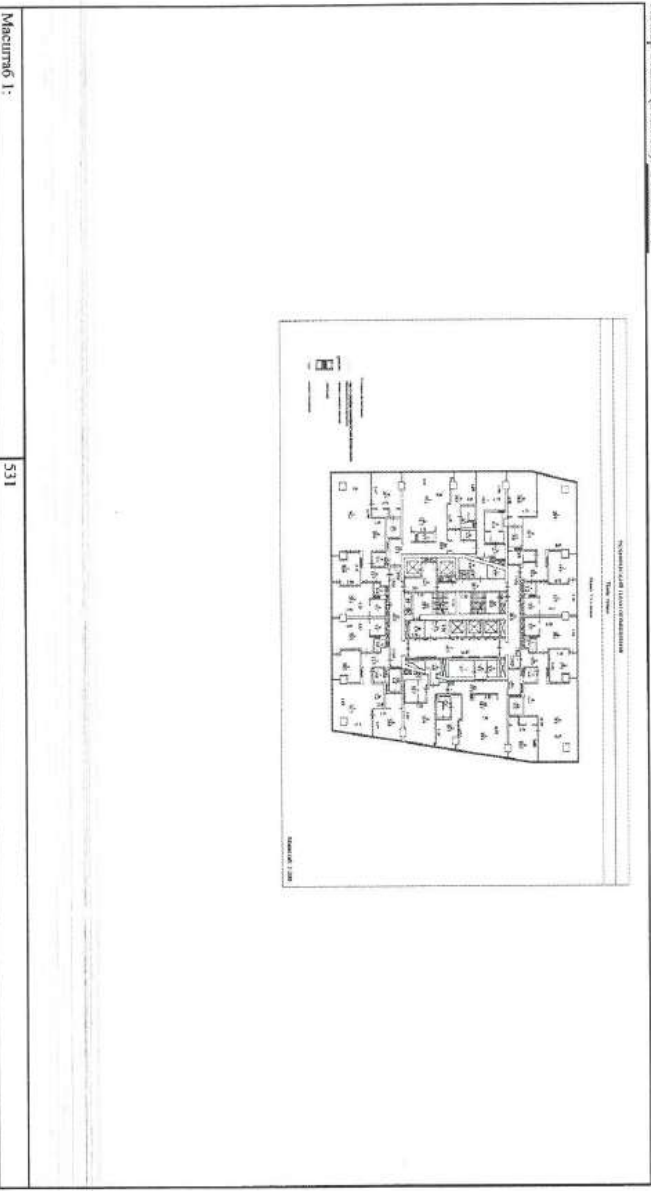


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение			
Лист № <u>24.06.2019</u>	Раздела <u>5:</u>	Всего листов раздела <u>5:</u>	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: _____	_____	77-01-0004042-8429	_____

Номер этажа (этажей): Этаж № 73



Масштаб 1: _____ 531

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Федорова Т. В. (подпись, печать)



Договор купли-продажи недвижимого имущества № 09-04-19-1

г. Москва

«29» апреля 2019 года

Компания с ограниченной ответственностью «ЛИСАРИО ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД», созданная и надлежащим образом зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр, имеющая аккредитованное на территории РФ представительство, именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Совместных представителей компании Пак Марии Геннадиевны и Шубаева Владислава Даниловича, действующих на основании Доверенности от 06 сентября 2018 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», (зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной ИФНС №46 г. Москвы за ОГРН 1067746469658, что подтверждается свидетельством серии 77 №008294794, выданным 07.04.2006; ИНН 7718581523, что подтверждается свидетельством серии 69 №001828297, выданным Межрайонной ИФНС №6 по Тверской области; место нахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а), в лице Генерального директора **Кулика Дмитрия Станиславовича** (пол мужской, дата рождения 27.02.1981, место рождения пос. Ванино Хабаровского края, паспорт 08 07 732456, выдан Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Ванинском районе, дата выдачи 08.04.2008, код подразделения 270-013; зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Энгельса, д. 7/15 кв. 7), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**:

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» **нежилое** помещение, назначение: нежилое помещение, этаж 73, пом. № 7301 ком. 1-10, площадь 198,9 (Сто девяносто восемь целых и девять десятых) квадратных метров, кадастровый номер: 77:01:0004042:8429, (далее по тексту - «Апартаменты»), расположенные на 73 этаже многофункционального комплекса с надземно-подземным паркингом, находящегося по адресу: 123100 г.Москва, проезд Красногвардейский 1-й,д. 21, строен. 2 (далее в тексте – «Комплекс»), а Покупатель обязуется принять Апартаменты и оплатить их стоимость.
- 1.2. Продавец заверяет Покупателя в том, что Апартаменты на момент подписания настоящего Договора:
 - находятся в собственности Продавца;
 - свободны от долгов и обязательств, в том числе не находятся в споре или под арестом, не проданы, не сданы в аренду, не отчуждены и не переуступлены в любой иной форме и на любых правах, предусмотренных либо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
 - не заложены, а также не обременены какими-либо иными правами и обязательствами третьих лиц.
- 1.3. Право собственности Продавца на Апартаменты принадлежит Продавцу на основании Соглашения от 27.10.2006 об уступке прав и обязанностей (перенайме) по договору

долгосрочной аренды земельного участка № М-01-030217 от 02.03.2006 (земельный участок № 16а), Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2015 № 77-181000-006837-2015, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор), Договора аренды земельного участка от 02.03.2006 № М-01-030217; Дополнительного соглашения от 01.08.2007 к договору аренды земельного участка от 02.03.2006 № М-01-030217, о чем в Едином государственном реестре недвижимости, номер и дата регистрации права: № 77:01:0004042:8429-77/009/2019-1 от 17.04.2019, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г..

- 1.4. Продавец заверяет Покупателя, что имеет все необходимые разрешения и согласования на продажу Апартаментов и заключение настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец имеет право:

- 2.1.1. В одностороннем порядке без подписания каких-либо дополнительных соглашений о расторжении настоящего Договора отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неоплаты и/или просрочки Покупателем более чем на 3(Три) рабочих дней срока оплаты стоимости Апартаментов, указанной в пункте 3.1.1. настоящего Договора, путем направления Покупателю письменного уведомления об одностороннем отказе по адресу электронной почты: info@pragmacapital.ru. Договор в этом случае считается расторгнутым в день получения Покупателем соответствующего уведомления Продавца.

- 2.1.2. При проведении Покупателем за свой счет, своими и/или привлеченными силами работ по чистовой отделке в Апартаментах требовать от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» наличия страхового полиса, согласованной с Продавцом страховой компании, о страховании Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» и/или привлеченными им для выполнения работ подрядными организациями своей гражданской ответственности перед третьими лицами при проведении чистовой отделки Апартаментов. Срок действия страхового полиса должен покрывать период проведения соответствующих работ, лимит ответственности по данному полису должен быть не менее 5 000 000 (Пять миллионов) рублей по каждому страховому случаю. Договор страхования подлежит заключению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (без указания на Д.У.) за счет собственных средств.

- 2.1.3. Для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты от Продавца к Покупателю привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по оплате услуг привлеченных Продавцом для оказания услуг по государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты организаций оплачивает ООО «УК «Прага Капитал» за счет собственных средств.

2.2. Покупатель имеет право:

- 2.2.1. При условии согласования в установленном порядке проекта, согласования с Продавцом порядка проведения работ, подписания (заключения) договора на эксплуатационное и техническое обслуживание Апартаментов и площадей общего пользования, а также при наличии полиса страхования гражданской ответственности перед третьими лицами при проведении отделочных работ, осуществить своими и/или привлеченными силами работы по чистовой отделке Апартаментов за счет собственных средств ООО «УК «Прага Капитал».

2.3. Продавец обязуется:

- 2.3.1. После подписания настоящего Договора, и при условии исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п.2.4.1., 2.4.2., 2.4.4. настоящего Договора, в течение 10

(десяти) рабочих дней с даты исполнения вышеуказанных пунктов, вместе с Покупателем обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с заявлением на государственную регистрацию перехода права собственности на Апартаменты.

- 2.3.2. Передать Покупателю Апартаменты в натуре без каких-либо изъятий по Акту приема-передачи объекта недвижимости, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты от Продавца к владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».
- 2.4. Покупатель обязуется:
 - 2.4.1. В соответствии со статьей 3.1 настоящего Договора уплатить Продавцу Стоимости Апартаментов.
 - 2.4.2. В течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Продавцу все документы, необходимые для оформления прав собственности Покупателя на Апартаменты. В том случае, если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю потребуются дополнительные документы от Покупателя, то Покупатель незамедлительно, но в любом случае не позднее чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Продавца предоставит Продавцу такие документы.
 - 2.4.3. Принять Апартаменты в натуре по Акту приема-передачи объекта недвижимости в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты от Продавца к владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».
 - 2.4.4. Все расходы, предусмотренные п. 3.3. настоящего Договора, осуществляются за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал».
 - 2.4.5. В дату подписания Акта приема-передачи объекта недвижимости заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Апартаментов и площадей общего пользования.
 - 2.4.6. Нести все расходы по содержанию Апартаментов, включая оплату эксплуатационных и коммунальных платежей, с момента передачи Покупателю имущества по Акту приема-передачи.
 - 2.4.7. Использовать Апартаменты исключительно как помещения, предназначенные для проживания. Использование указанных помещений в административных целях под офисы не допускается. Стороны установили, что положения настоящего пункта являются существенным условием Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

- 3.1. Стоимость Апартаментов составляет **102 411 053 (Сто два миллиона четыреста одиннадцать тысяч пятьдесят три) рубля**, в том числе НДС 20% - **17 068 508, 83 (Семнадцать миллионов шестьдесят восемь тысяч пятьсот восемь) рублей 83 копейки**, подлежащие уплате Продавцом с указанной суммы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стоимость Апартаментов включает в себя все налоги, подлежащие уплате Продавцом с указанной суммы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Цена Апартаментов в размере **102 411 053 (Сто два миллиона четыреста одиннадцать тысяч пятьдесят три) рубля** выплачивается в следующем порядке:
 - 3.1.1. сумма в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей** уплачивается в срок до «08» мая 2019 года **включительно**;

- 3.1.2. сумма в размере **72 411 053 (Семьдесят два миллиона четыреста одиннадцать тысяч пятьдесят три) рубля** уплачивается в срок до «30» мая 2019 года **включительно**.
- 3.2. Стоимость Апартаментов, указанная в настоящем Договоре, окончательная и изменению Сторонами не подлежит.
- 3.3. Все расходы по оформлению Апартаментов в собственность Покупателя (включая, но, не ограничиваясь нотариальными издержками (в случае возникновения), госпошлиной, расходами по государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты от Продавца к Покупателю, расходы по оплате услуг привлеченных в соответствии с пунктом 2.1.3. настоящего Договора Продавцом организаций, а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься при оформлении в собственность Покупателя Апартаментов) несет ООО «УК «Прагма Капитал» за счет собственных средств.
- 3.4. В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет Продавца в полном объеме Стоимости Апартаментов.
- 3.5. Площадь Апартаментов, указанная в п.1.1 настоящего Договора, является итоговым значением расчетной площади Апартаментов, установленной Сторонами. При этом отступление от расчетной площади Апартаментов в результате кадастровых и/или иных обмеров Апартаментов в сторону уменьшения или увеличения никоим образом не будет влиять на размер стоимости Апартаментов, установленной в п.3.1 настоящего Договора, в таком случае Стороны будут руководствоваться величиной расчетной площади Апартаментов. Размер расчетной площади Апартаментов является фиксированным и изменению не подлежит. Продавец и Покупатель подтверждают, что после полной оплаты стоимости Апартаментов Покупателем в соответствии с п.3.1 настоящего Договора Стороны не будут иметь друг к другу каких-либо претензий, в том числе материальных.
- Стороны договорились считать площадь и стоимость Апартаментов окончательной, Покупатель в дальнейшем не будет обращаться к Продавцу с требованием об изменении условий Договора. Стороны подтверждают, что сделка, совершенная при подписании настоящего Договора, не является ничтожной, в том числе не нарушает требования закона или иного правового акта, не совершена с целью, противной основам правопорядка или нравственности, не совершена Покупателем под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств. Настоящий Договор не содержит элементы договора присоединения и таковым не является (пункт 1 статьи 428 ГК РФ), так как в данном случае содержание его условий установлено не только Продавцом, но и Покупателем путем включения совместно согласованных положений. В рамках сложившихся между Покупателем и Продавцом правоотношений по настоящему Договору Покупатель не является экономически слабой стороной, а положения настоящего Договора не могут являться недействительными или неприменимыми по причине навязывания Покупателю каких-либо пунктов, согласованных им совместно с Продавцом.
- Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего Договора в его условиях в полной мере учтены интересы Сторон, зафиксированный баланс интересов Сторон является справедливым, соответствует воле Сторон и целям, которые Стороны намеревались достичь при подписании настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2. В случае невыплаты или задержки Покупателем первого платежа, предусмотренного пунктом 3.1.1. Договора, настоящий Договор может быть прекращен в соответствии с п.2.1.1. настоящего Договора путем направления Продавцом Покупателю письменного уведомления.
- 4.3. В случае невыплаты или задержки Покупателем платежа, предусмотренного пунктом 3.1.2.

Договора, а также в случае отказа либо уклонения Покупателя от государственной регистрации права собственности на Апартаменты, настоящий Договор может быть расторгнут Продавцом в судебном порядке.

- 4.4. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения и ненадлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственности «Управляющая компания «Прагма Капитал».

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 5.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.
- 5.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.
- 5.3. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.
В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейших мерах.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 6.1. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Все споры, возникающие или могущие возникнуть между Сторонами в связи с настоящим Договором, его нарушением, расторжением или недействительностью, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. В случае если одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Апартаменты, другая Сторона вправе обратиться в Арбитражный суд города Москвы с требованием о принудительной государственной регистрации перехода права собственности.
- 7.2. Ввиду того, что Комплекс представляет собой сложное с инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации и содержанию внутренних сетей коммуникаций и мест общего пользования, их обслуживание будет осуществляться выбранной Продавцом эксплуатирующей организацией.
- 7.3. Покупатель настоящим соглашается и принимает, что приобретаемые им Апартаменты могут быть использованы исключительно как помещения, предназначенные для проживания. Использование указанных помещений в административных целях под офисы не допускается.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.
- 8.2. В том случае, если в результате изменения российского законодательства положения настоящего Договора будут противоречить такому измененному законодательству, Стороны внесут в настоящий Договор изменения, соответствующие такому измененному законодательству, и наиболее полно отражающие первоначальные намерения Сторон.
- 8.3. Подписавшие настоящий Договор заверяют, что они правомочны его подписать и вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.
- 8.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
- 8.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для специализированного депозитария Покупателя ООО «СДК «Гарант», и один экземпляр для регистрирующего органа.

9. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Продавец:

Компания с ограниченной ответственностью
«ЛИСАРИО ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД»

Местонахождение: Кеннеди 32 энд 25 Мартиу,
35, 1-ый этаж 1087, Никосия, Кипр

ИНН 9909220401 **КПП** 774751001

Почтовый адрес: г. Москва, Пресненская наб.,
д.8, стр.1

Платежные реквизиты:

Представительство Компании с ограниченной
ответственностью **«ЛИСАРИО ТРЕЙДИНГ
ЛИМИТЕД»** (Республика Кипр), г.Москва

Расчетный счет № 40807810500001301982

в АО «Райффайзенбанк»,

к/с № 30101810200000000700

БИК 044525700

Покупатель:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У.
ЗПИФ рентный «Красногорье»

ИНН 7718581523 **КПП** 693901001

ОГРН 1067746469658

Место нахождения: 172200, Тверская
область, Селижаровский район, пгт
Селижарово,
ул. Ленина, д.3а

Адрес для корреспонденции: 172200,
Тверская область, Селижаровский район,
пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а

Банковские реквизиты:

р/с 40701810493000018779 в Банк ГПБ
(АО), г. Москва

к/с 30101810200000000823,

БИК 044525823

ПРОДАВЕЦ

Совместные представители

 /Пак М.Г./
/Шубаев В.Д./

ПОКУПАТЕЛЬ

Генеральный директор

 /Кулик Д.С./

