



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

**Отчет №Ж – 01/12-20
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 декабря 2020 года
Дата составления отчета:
23 декабря 2020 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2020

Сопроводительное письмо

23 декабря 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №791 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 декабря 2020 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 №791 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	23 декабря 2020 года
Дата оценки	23 декабря 2020 года
Дата составления отчета	23 декабря 2020 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	96 700 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом	96 700 000 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:
96 700 000**

(Девяносто шесть миллионов семьсот 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	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	14
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	15
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	44
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	44
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	44
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	61

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №791 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма 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 «Прагма 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 «Прагма 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 декабря 2020 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: 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

<p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (<i>фактический адрес оценочной компании</i>) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года. Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru</p>
<p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. 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.</p>

Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
--	---

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 таковых 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 объёмами, 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)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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»
Buro 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»

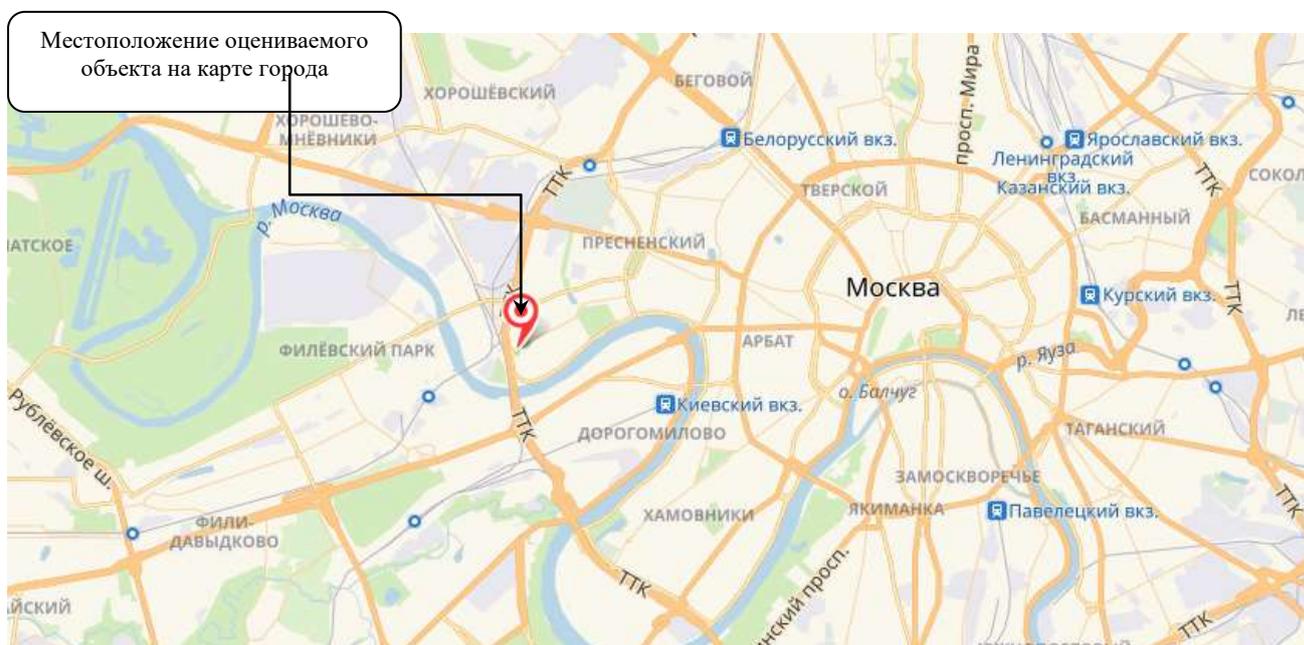


РИСУНОК 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НА КАРТЕ ГОРОДА

Нежилое помещение,
общей площадью 198,9
кв.м.



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	-
№ апартамента	7301, пом.1-10
Этаж	73
Количество комнат	Свободная планировка
Состояние помещений после ввода дома в эксплуатацию	Дизайнерский ремонт
Прочие характеристики	

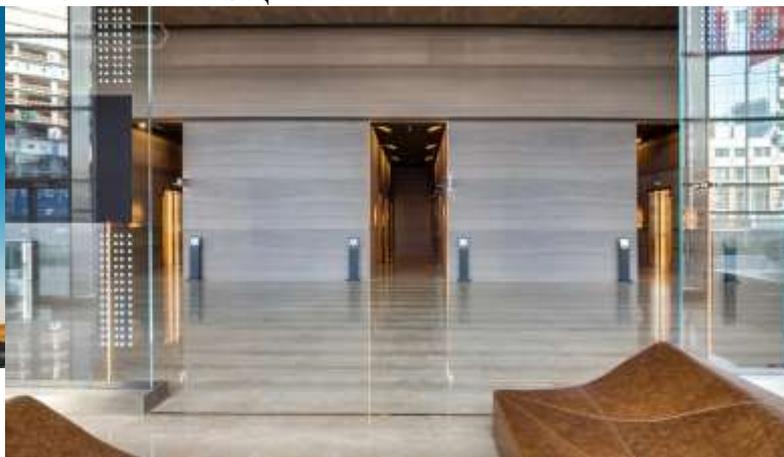
Степень технического обустройства	Здание обеспечено холодным и горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением.
Окружение	Преимущественно апартаменты
Парковка	Во дворе , а так же подземный паркинг

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, завершён строительством и введён 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 за октябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Выпуск продукции *сельского хозяйства* в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск *обрабатывающих отраслей* сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре²). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

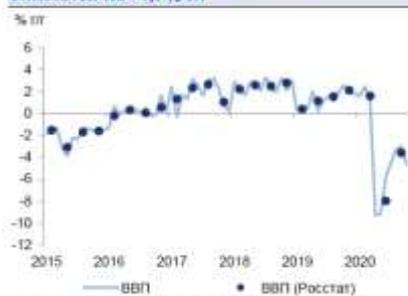
В октябре показатели *добычи полезных ископаемых* незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика *грузооборота транспорта* сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

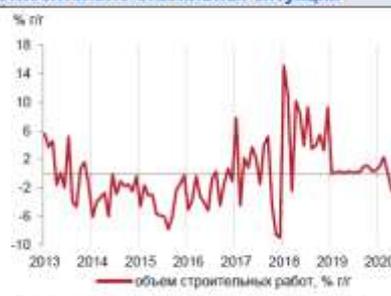
Объем *строительных работ* сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики *инвестиций в основной капитал* (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация

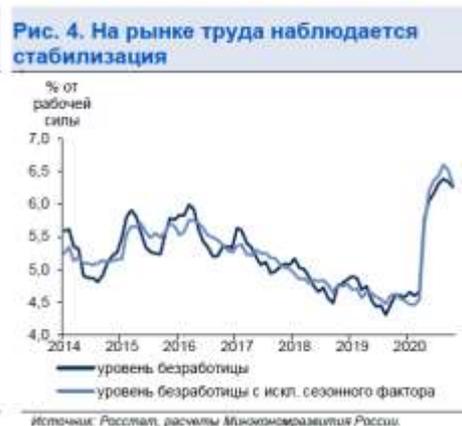


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

Темпы снижения оборота *розничной торговли* в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем *платных услуг населению* снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), *оборот общественного питания* – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).



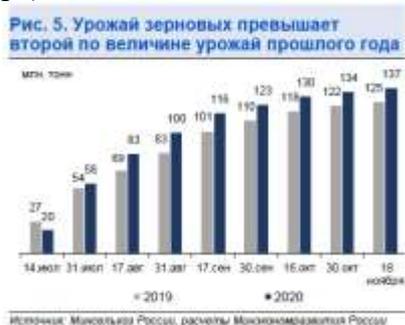
Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом *уровень безработицы* не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: *количество вакансий* в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).



Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре продемонстрировал снижение на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре.

Основной вклад в снижение сводного индекса внес сектор растениеводства. В то же время сохраняется положительная динамика по сбору зерновых и зернобобовых культур. По данным Росстата, по состоянию на 1 ноября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 133,1 млн. тонн, что на 6,8% выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 12,1%).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года. Так, сбор сахарной свеклы на 1 ноября был на -35,2% ниже, чем на аналогичную дату предыдущего года (-31,4% месяцем ранее), подсолнечника – на -13,1% (-7,4%). Отрицательная годовая динамика в определенной степени обусловлена эффектом высокой базы 2019 года, когда по обеим культурам был собран рекордный урожай (рост на 20,6% и 29,2% к уровню 2018 года соответственно). При этом сбор подсолнечника, несмотря на снижение в годовом выражении, уже по итогам ноября достиг уровня 2018 года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 18 ноября сбор зерновых был на 9,3% выше по сравнению с показателем на аналогичную дату прошлого года, тогда как сбор сахарной свеклы был ниже на -36,5%, подсолнечника – на -11,3%.

В секторе животноводства также наблюдается ухудшение динамики выпуска. Так, в отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на -0,3% г/г после роста на 4,1% г/г в сентябре. Динамика производства яиц

стабилизировалась практически на уровне прошлого года: +0,1% (+0,3% г/г месяцем ранее). Рост производства молока, напротив, ускорился до 1,9% с 0,9% г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	6,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	10 мес. окт.20	9 мес. 3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019		
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года

В октябре темпы падения промышленного производства составили **-5,9% г/г** после **-3,6% г/г** в сентябре¹.

1 В ноябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за сентябрь 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. По итогам пересмотра спад промышленного производства в сентябре оценивается на уровне **-3,6% г/г** (**-5,0% г/г** ранее). Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности.

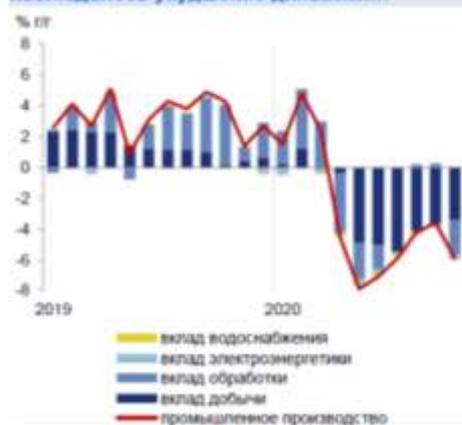
Основной отрицательный вклад в годовую динамику промышленного производства, как и в предыдущие месяцы, вносит **добыча полезных ископаемых**, где сдерживающим фактором остается действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем в добывающей промышленности в октябре наблюдалось улучшение динамики (**-8,8% г/г** после **-9,4% г/г** в сентябре). Так, вышли в положительную область годовые темпы роста добычи естественного природного газа (**+2,7% г/г**) и металлических руд (**+1,1% г/г**).

Вместе с тем в обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в октябре наблюдалось ухудшение годовой динамики (до **-4,4% г/г** после роста на **0,5% г/г** в сентябре).

Значимый отрицательный вклад в годовые темпы роста **обрабатывающей промышленности** в октябре внесла нефтепереработка (**-10,6% г/г**), что обусловлено проведением капитального ремонта на ряде крупных нефтеперерабатывающих заводов, а также статистическим эффектом высокой базы предыдущего года (в октябре 2019 г. темпы роста производства кокса и нефтепродуктов составили **+6,5% г/г** после **+0,9% г/г** месяцем ранее).

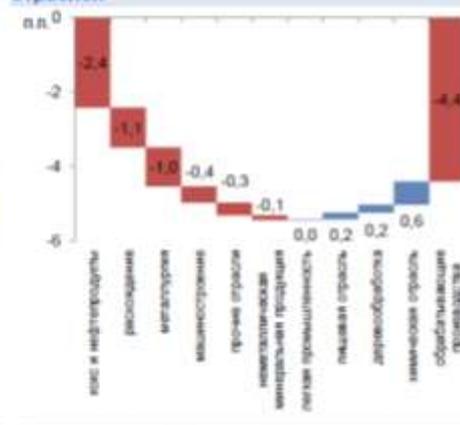
Ухудшение ситуации также наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, – машиностроении, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, оказывал рост производства в химическом и пищевом комплексе (**+5,9% г/г** и **+1,2% г/г** соответственно), а также деревообработке и легкой промышленности.

Рис. 1. В промышленности в октябре наблюдалось ухудшение динамики...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.20	сеп.20	авг.20	июл.20	июн.20	июл.20	2019
Промышленное производство	-5,9	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-8,8	-3,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-8,6	-8,6*	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,8	-11,0*	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,1	-2,6*	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-1,2*	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	-3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-8,2	-11,0*	-4,3	-6,2	-4,6*	5,1*	20,2
Обрабатывающие производства	-4,4	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	-3,5
пищевая промышленность	1,2	2,4*	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	5,3*	2,4	7,8	-6,6	5,2	2,0
деревообработка	4,7	5,0*	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-10,6	-4,6*	-0,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	5,9	8,9*	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,6	-3,8*	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-5,0	-3,0*	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,7	-4,4*	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-7,1	-2,3*	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,7	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	-4,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

* уточненные данные по отрасли за сентябрь будут опубликованы Росстатом 19-го ноября

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции за октябрь 2020 года

В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля.

По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20).

С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для

данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м).

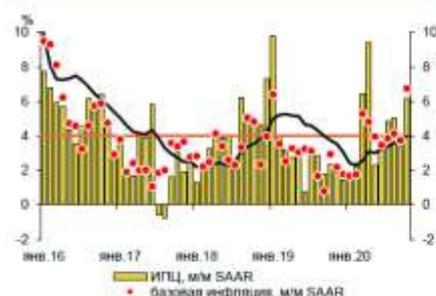
В непродуктовом сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

в секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта.

В результате **монетарная инфляция**² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до **6,7% м/м SAAR**³ (в сентябре 3,7% м/м SAAR).

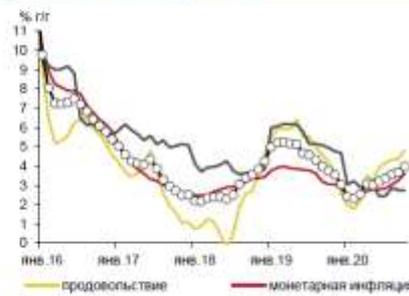
По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит **0,4%**, что соответствует годовому темпу **4,1–4,2% г/г**.

Рис. 1. Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

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 Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА**

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-сентябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
<i>Индекс промышленного производства¹</i>			
сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года	106,0	x	100,02
январь-сентябрь 2020 года в % к январю-сентябрю 2019 года	105,7	x	97,1
Оборот организаций, млн. рублей ³	11414253,9	120,54	...
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей³</i>			
добыча полезных ископаемых	9469,9	93,74	...
обрабатывающие производства	2058988,0	104,84	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	207538,3	99,44	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	61662,4	103,24	...
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
скот и птица в живом весе	228,0	99,3	104,0
молоко	527,3	104,7	102,7
яйца, млн. штук	100,0	99,9	100,6
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
сентябрь 2020 года в % к августу 2020 года	99,8	x	99,91
сентябрь 2020 года в % к сентябрю 2019 года	102,9	x	103,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в сентябре 2020 года, рублей	4445,53	97,521	...
официально зарегистрированных безработных лиц на конец сентября 2020 года, человек	148625	100,61	101,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на	3,6	x	...

<i>конец сентября 2020 года, в процентах</i>			
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров²</i>	6326,1	93,8	95,33
<i>Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	3766,6	70,8	...
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за август 2020 года, рублей</i>	53724,3	101,5	103,7
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,6	x	95,1
<i>за январь-август 2020 года</i>	55253,1	101,5	105,6
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за август 2020 года, рублей</i>	60734,1	104,8	...
<i>август 2020 года в % к июлю 2020 года</i>	95,3	x	...
<i>за январь-август 2020 года</i>	61703,1	103,0	...
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2020 года, тыс. рублей</i>	19096,0	117,11	99,71
<i>Оборот торговли, млн. рублей</i>			
<i>розничной торговли по всем каналам реализации²</i>	1854861,9	95,93	95,23
<i>оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности²</i>	5082262,1	98,83	...
<i>Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 октября 2020 года</i>			
<i>млн. рублей</i>	198843,3	100,01,2	...
<i>уровень запасов, дней торговли</i>	44	104,81	...
<i>Оборот общественного питания, млн. рублей</i>	73517,6	75,22	...
<i>Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей³</i>	336529,3	81,22	81,32
<i>Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей</i>	403465,5	119,22	99,62
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей</i>	4411,51	76,62	93,32

<i>площади</i>			
<i>Строительство объектов социально-культурного назначения:</i>			
<i>Физкультурно оздоровитель-ные комплексы, единиц</i>	3	150,0	...
<i>учреждения культуры клубного типа, мест</i>	595	-	...
<i>стадионы, мест</i>	2509	84,8	...
<i>плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м)</i>			
<i>площадь зеркала воды пла- вательных бассейнов (с дли-ной дорожек 25 и 50м), кв. м</i>	988,0	-	...
<i>количество, единиц</i>	1	-	...
<i>спортивные залы, кв. м</i>	5990,0	в 3,9 р.	...
<i>амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену</i>	3345	в 4,0 р.	...
<i>санатории, коек</i>	48	-	...
<i>медицинские центры, кв. м</i>	5223,0	37,1	...
<i>дошкольные образовательные организации, мест</i>	2270	120,1	...
<i>общеобразовательные орга- низации, ученических мест</i>	9285	108,0	...
<i>профессиональные образова- тельные организации, кв м общей площади учебно-лабораторных зданий</i>	6959,0	-	...
<i>музыкальные школы, мест</i>	1450	-	...
<i>культовые сооружения, единиц</i>	2	-	...
<i>Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь- июль 2020 года, млн. рублей в фактических ценах</i>	258316,6	63,2	...
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2020 года, млн. рублей</i>			
<i>дебиторская</i>	2589857,5	100,81	...
<i>кредиторская</i>	3858020,0	101,61	...
<i>из неё просроченная</i>	58504,5	102,01	107,61
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июля 2020 года, млн. рублей</i>	128618,8	111,91	...
<i>из неё просроченная</i>	1234,7	102,61	...

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.

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: Нежилое помещение апартаменты, предназначенные для жилья.

Обзор рынка апартаментов Москвы.

Первичный рынок апартментов в границах старой Москвы, сентябрь 2020 г.

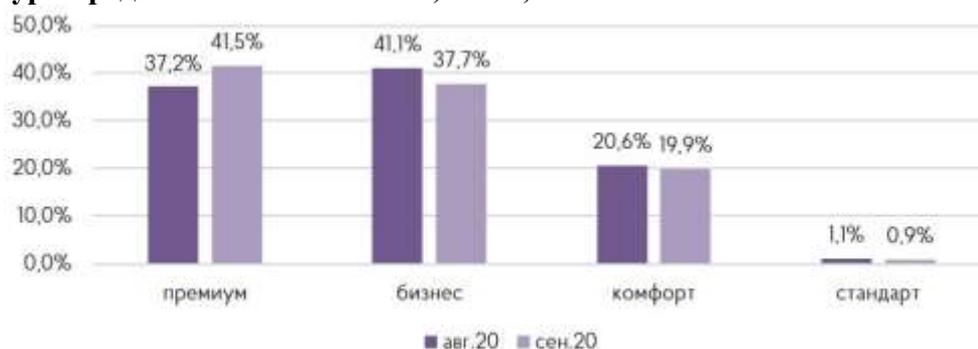
Предложение. По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам сентября 2020 г. совокупный объем предложения апартментов на первичном рынке жилья в старых границах Москвы составил 460,6 тыс. кв.м и 6,4 тыс. лотов в 85 проектах и 132 корпусах. За месяц объем предложения снизился на 2,2% лотов и на 7,3% площади. За год объем предложения сократился на 12,4% площади и 15,4% лотов. На долю предложения апартментов приходится 21,9% от совокупного предложения на первичном рынке старой Москвы, которая за месяц не изменилась, а за год выросла на 2%.

По эскроу-счетам реализуется 36,8% предложения площади в 24 проектах и 36 корпусах. За месяц доля предложения по эскроу-счетам выросла на 1,8% при росте данного предложения на 2,9%.

Новое предложение в сентябре пополнилось 1 новым проектом бизнес-класса «Дом Амарант» (МИЦ) и новыми объемами с апартаментами в проекте бизнес-класса ЖК «Левел Стрешнево». Снова появился в реализации проект комфорт-класса ЖК «Les».

Предложение по классам. Большая доля предложения приходится на премиум-класс, которая выросла за месяц на 4,3%, а его объем на 9,3%. Традиционный лидер в сегменте апартментов – бизнес-класс сократился на 3,3% при уменьшении объема экспозиции на 10,3%. За год размер предложения бизнес-класса сократился на 28%. Сократилась доля комфорт-класса при сокращении предложения на 6% за месяц и на 21% - за год.

Структура предложения по классам, кв.м., %



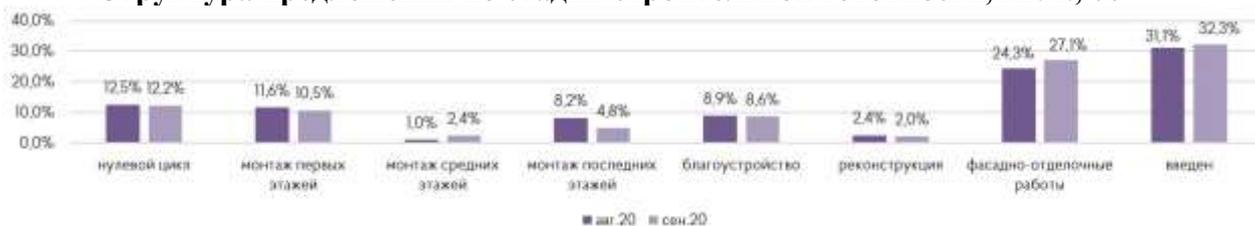
Предложение по округам. 70% предложения апартментов концентрируется в 3 округах Москвы: ЦАО (28,9%), САО (21,8%) и СВАО (15%). За месяц доля ЦАО выросла на 4,5%, а объем предложения - на 15,6%. Доля САО и СВАО сократилась на 3,9%, а их предложение – на 17% и 29%. В течение месяца сокращение предложения наблюдалось во всех округах. Исключение составляют ЮЗАО, в котором объем предложения вырос в 2 раза в результате возобновления реализации проекта, и в СЗАО рост составил 18% в результате поступления новых объемов в реализацию.

Структура предложения по округам, кв.м., %



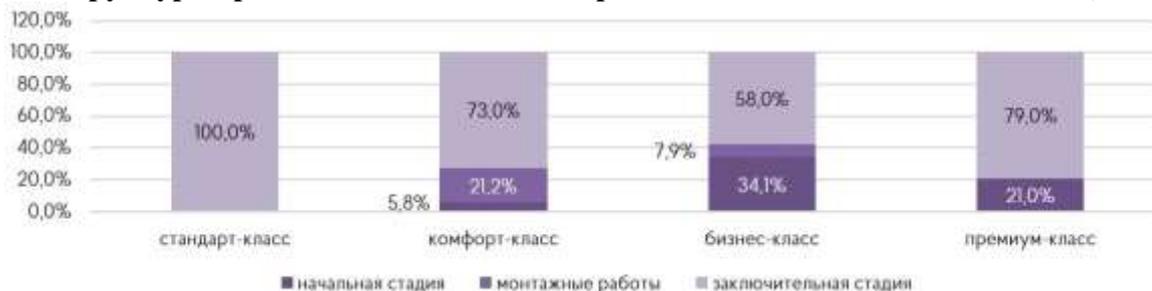
По стадиям строительной готовности 70,1% предложения находится на заключительной стадии, которая за месяц выросла на 3,4%: 27,1% - на стадии фасадно-отделочных работ (ФОР), 8,6% - на стадии благоустройства, 2% - на стадии реконструкции, 32,3% - введены. Объем предложения на этой стадии вырос на 2,6%. На начальной стадии находится 22,7% предложения, которая за месяц сократилась на 1,3%: 12,2% на нулевом цикле и 10,5% на стадии монтажа первых этажей.

Структура предложения по стадии строительной готовности, кв.м., %



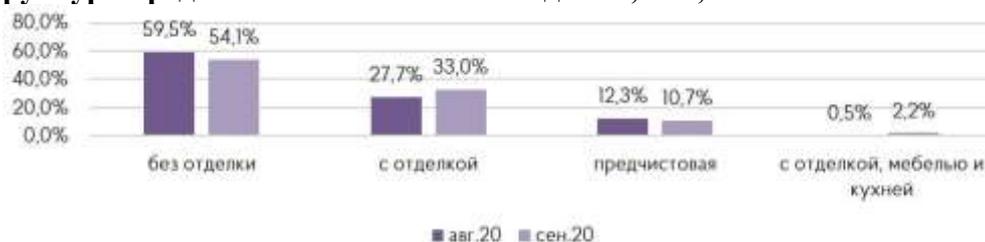
В разрезе классов большая часть предложения находится на заключительной стадии строительной готовности: в стандарт-классе – 100%, в комфорт-классе – 73%, в бизнес-классе – 58%, в премиум-классе – 79%, что сказывается на уровне цен в данных классах.

Структура предложения по стадии строительной готовности и классам, кв.м., %



По наличию и типу отделки больше всего лотов предлагается без отделки – 54,1% предложения. За месяц доля данного предложения сократилась на 5,3%, а объем снизился на 16%. С отделкой в реализации находится 33%, доля которого выросла на 5,3%, а объем вырос на 10%. На долю предчистовой отделки приходится 10,7% предложения, доля которого сократилась на 1,6%, а объем - на 20%.

Структура предложения по наличию отделки, шт., %



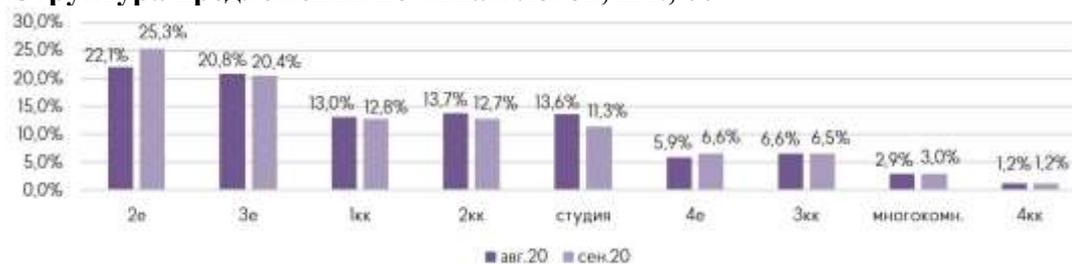
В разрезе классов большая часть предложения в стандарт - и бизнес-классах представлена без отделки – по 100% и 71,8%. В комфорт – и премиум-классах большая часть реализуется с отделкой – по 50,3% и 41,3%.

Структура предложения по наличию отделки по классам, шт., %



По типу лотов большая часть предложения апартаментов приходится на 4 основных формата: 2е с долей 25,3%, 3е с долей 20,4% и по 12,8% и 12,7% на 1 комн. и 2 комн. лоты. За месяц наблюдалось сокращение объемов в реализации всех типов лотов. Больше всего за месяц сократился объем предложения студий – на 22% и 2 комн. лотов – на 14%. Средняя площадь предложения составила 71,8 кв.м, что на 5,4% больше, в прошлом месяце.

Структура предложения по типам лотов, шт., %



Стоимостные показатели.

СВЦ предложения по итогам сентября 2020 г. составила 341,8 тыс. руб., которая за месяц выросла на 4,4%. За год СВЦ апартаментов выросла на 13%. Больше всего за месяц выросла СВЦ в бизнес-классе – на 2,1%, за год – на 10,6%.

Таблица 1. СВЦ по классам, тыс. руб.

Класс	сен.19	авг.20	сен.20	Динамика, мес., %	Динамика, год. %
бизнес	226,5	245,2	250,4	2,1%	10,6%
премиум	471,8	506,1	507,5	0,3%	7,6%
комфорт	173,2	176,0	176,5	0,3%	1,9%
стандарт	0,0	172,3	178,5	3,6%	
Среднее	302,8	327,2	341,8	4,5%	12,9%

СВЦ по округам. Самым доступным среди округов стал ЮЗАО с СВЦ на уровне 185 тыс. руб., которая за месяц снизилась на 7%. Самым дорогим является ЦАО с СВЦ на уровне 505,3 тыс. руб., которая снизилась на 0,4%. За месяц СВЦ больше всего выросла в ЮАО – на 7,2%, а наибольшее снижение наблюдалось в ЮЗАО.

Рейтинг округов по СВЦ, тыс. руб.



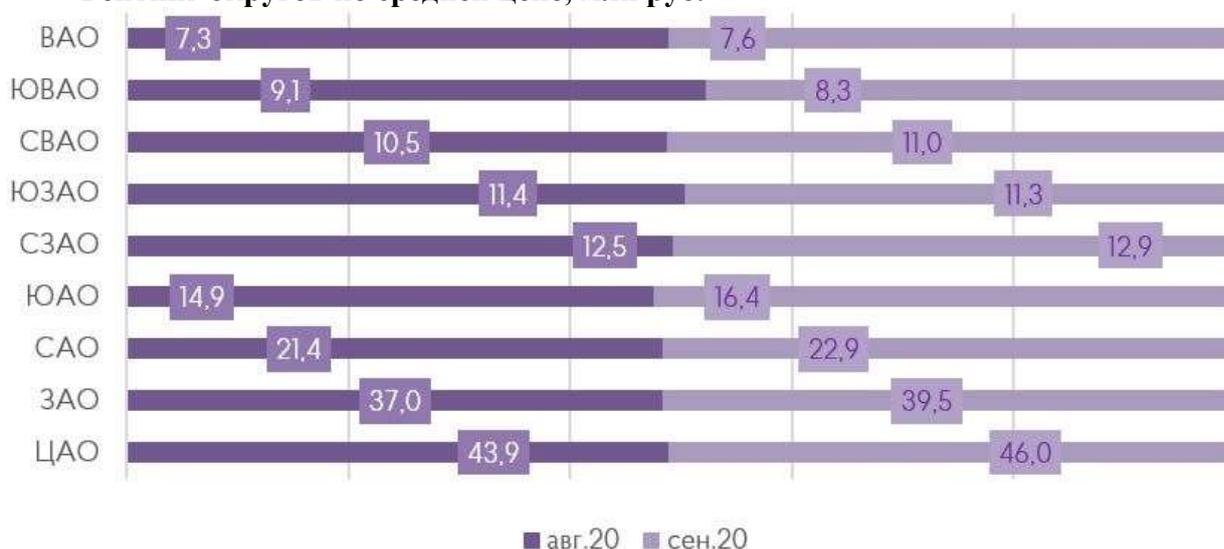
Средняя цена апартаментов по итогам сентября 2020 г. составила 24,5 млн руб., которая выросла на 10,2% или на 2,2 млн руб. за месяц. За год средняя цена апартаментов выросла на 16,1% или на 3,4 млн руб. Больше всего рост наблюдался в комфорт-классе – на 14,6% или на 1,2 млн руб. Средняя цена лота выросла с 8,2 до 9,4 млн руб. На втором месте – бизнес-класс, в котором средняя цена выросла на 11,3% или на 1,7 млн руб., с 15,1 до 16,8 млн руб.

Таблица 2. Средняя цена апартаментов по классам, тыс. руб.

Класс	сен.19	авг.20	сен.20	Динамика, мес., %	Динамика, год, %
комфорт	8,2	8,5	9,4	10,6%	14,6%
бизнес	15,1	16,6	16,8	1,2%	11,3%
премиум	48,9	48,2	50,1	3,9%	2,5%
стандарт	0,0	4,2	4,5	7,1%	
Среднее	21,1	22,3	24,5	9,9%	16,1%

Средняя цена апартаментов по округам. Самым доступным среди округов стал ВАО со средней ценой 7,6 млн руб., который подорожал на 4,6% или на 300 тыс. руб. Самым дорогим является ЦАО со средней ценой на уровне 46 млн руб., который за месяц подорожал на 4,8% или на 2,1 млн руб. За месяц больше всего выросла средняя цена лота в ЮАО - на 10,3% или на 1,5 млн руб. Больше всего она снизилась в ЮВАО - на 8,3% или на 800 тыс. руб.

Рейтинг округов по средней цене, млн руб.



Источник: <https://www.bonton.ru/mediacenter/analitika/moscow/pervichnyy-rynok-apartamentov-v-granitsakh-staroy-moskvy-sentyabr-2020-g/>

По результатам I квартала 2020 года в Москве открылись продажи в пяти апарт-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 апартаментов 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 апартаментов в 2019 г.

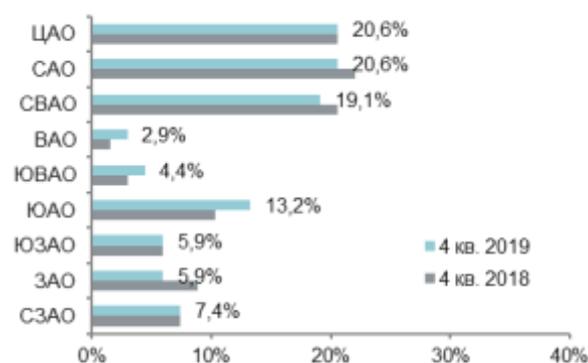
№	Название	Девелопер	Класс	Округ	Старт продаж
1	Рогожский вал 12	СпектрСтрой	бизнес	ЦАО	1 кв. 2019
2	Движение. Тушино	ГК ФСК	комфорт	СЗАО	2 кв. 2019
3	Vertical на	Becar Asset	бизнес	ЦАО	2 кв. 2019

№	Название	Девелопер	Класс	Округ	Старт продаж
	Таганской ²	Management			
4	DIN HAUS	НМ-10	бизнес	САО	3 кв. 2019
5	16 Уровень	Алтай	комфорт	ЮВАО	3 кв. 2019
6	Парковая Апартаменты	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	РОО Спортивный клуб Спартак-Волейбол	бизнес	ЮЗАО	4 кв. 2019

Источник: «Метриум»

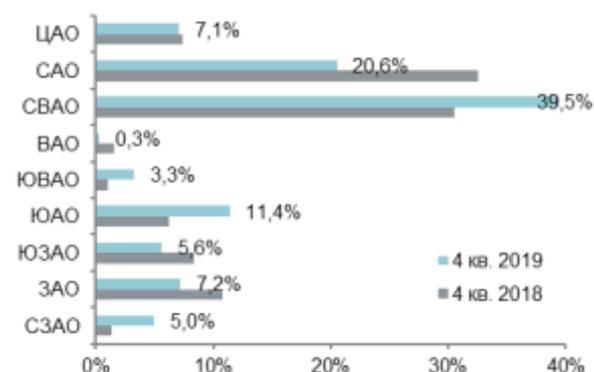
В разрезе округов более 60% объема предложения занимают САО (20,6%) и СВАО (39,5%). Причем доля первого сократилась за 12 месяцев на 11,9%, второго, напротив, увеличилась на 8,9%. Также значительно выросла доля ЮАО (+5,1 п.п.), где вышло 4 новых проекта. В итоге округ занял третье место по объему предложения.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

Структура предложения по округам г. Москвы (проекты)



Источник: «Метриум»

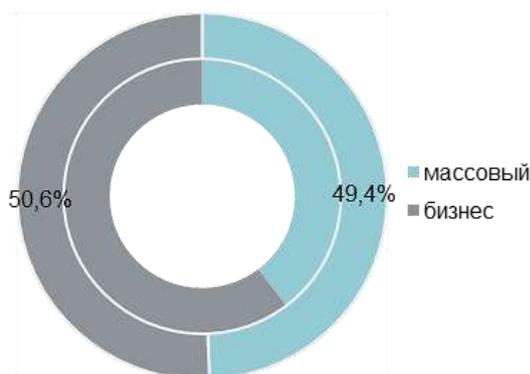
Структура предложения по округам г. Москвы (апартаменты)



Источник: «Метриум»

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

Структура предложения по классам (апартаменты, 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.

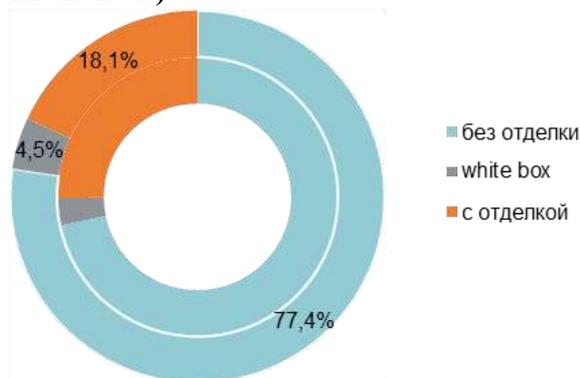
Структура предложения по стадии строительной готовности (апартаменты)



Источник: «Метриум»

В общем объеме предложения преобладают апартаменты 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.

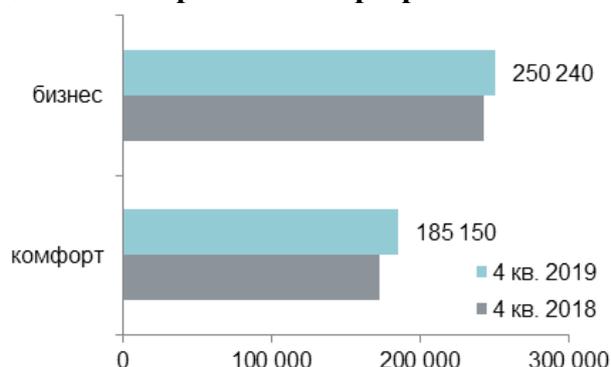
Структура предложения по типу отделки (апартаменты, внешний круг — 4 кв. 2019 г., внутренний — 4 кв. 2018 г.)



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 Bescar 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

УЕ'S. В 2019 году их дело на московском рынке продолжили Vecar 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.

Источник: <https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-i-polugodiya-2019-na-rynke-apartamentov/>

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	85 000 000	168,7	503 853	https://www.cian.ru/sale/flat/241866009/
2	70 999 000	120	591 658	https://www.cian.ru/sale/flat/243006313/
3	99 509 471	188	529 306	https://www.cian.ru/sale/flat/223317480/
4	92 000 000	92	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/flat/246066115/
5	97 000 000	190	510 526	https://www.cian.ru/sale/flat/201163319/
6	38 000 000	95,5	397 906	https://www.cian.ru/sale/flat/246526743/
7	74 950 000	169	443 491	https://www.cian.ru/sale/flat/242510072/
8	89 650 000	163	550 000	https://www.cian.ru/sale/flat/243657291/

9	78 000 000	162	481 481	https://www.cian.ru/sale/flat/228360030/
10	108 694 187	185	587 536	https://www.cian.ru/sale/flat/204708086/
11	47 000 000	90	522 222	https://www.cian.ru/sale/flat/245926943/
12	69 684 400	100,7	692 000	https://www.cian.ru/sale/flat/229471754/
13	92 000 000	190	484 211	https://www.cian.ru/sale/flat/237852582/
14	49 000 000	115	426 087	https://www.cian.ru/sale/flat/246475214//
Среднее значение			551 448	
Минимальное значение			397 906	
Максимальное значение			1 000 000	
Коэффициент вариации			27,06%	

Выводы: Проведя анализ цен предложений, оценщик выявил следующий диапазон цен на апартаменты в районе объекта оценки 397 906-1 000 000 рублей 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;

в) 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		85 196 025	85 000 000	99 509 471	47 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		522 675	503 853	529 306	522 222
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)	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 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. 2	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	51	33	32	31
Этажность	85	85	85	85	77
Количество комнат	Свободная планировка	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	198,9	163	168,7	188	90
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/244499309/	Сайт объявлений "Циан» https://www.cian.ru/sale/fl at/241866009/	Сайт объявлений Циан https://www.cian.ru/sale/fl at/223317480/	Сайт объявлений Циан https://www.cian.ru/sale/fl at/245926943/

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 консалтинга¹. 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 декабря 2020 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.

¹ 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)

Поскольку все оцениваемые квартиры, как и сопоставимые объекты-аналоги расположены выше первого этажа корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь (количество комнат)

Объект аналог № 4 отличается общей площадью необходимо произвести корректировку²

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	163	168,7	188	90
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.

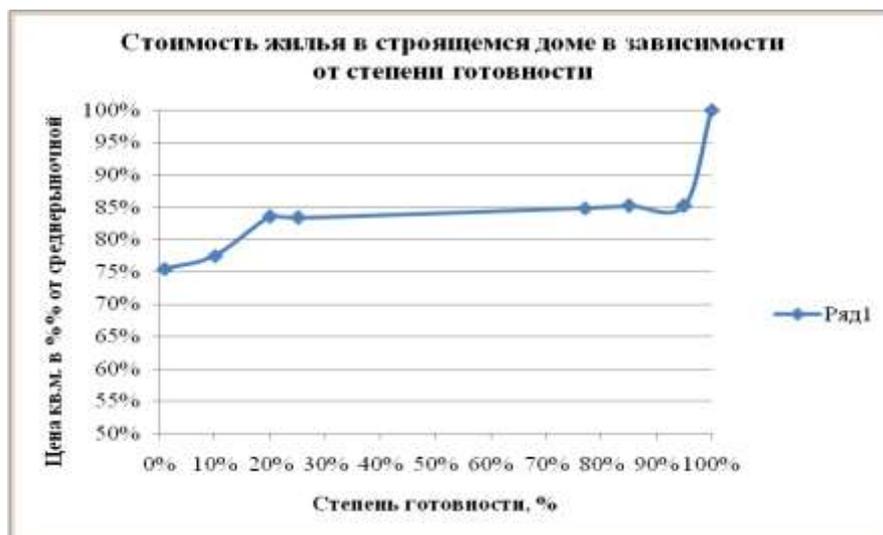
Для введения корректировки на степень строительной готовности зданий, Оценщиком проведен анализ стоимости жилья от степени готовности жилого дома.

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%

² 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		85 196 025	85 000 000	99 509 471	47 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		522 675	503 853	529 306	522 222
<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.		522 675	503 853	529 306	522 222
<i>Условия финансирования</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		522 675	503 853	529 306	522 222
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		522 675	503 853	529 306	522 222
<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.		522 675	503 853	529 306	522 222
<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.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	492 455,35
<i>Рыночные условия (время продажи)</i>	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года	декабрь 2020 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	492 455,35
<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. 2	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.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	492 455,35
<i>Тип дома</i>	монолитный	монолитный	монолитный	Монолитный	монолитный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	492 455,35
<i>Этаж расположения</i>	73	51	33	32	31
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	492 455,35
<i>Количество комнат</i>	Свободная планировка	3	3	3	3
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	198,9	163	168,7	188	90
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	-3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	477 681,69
<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.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	477 681,69
<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.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	477 681,69
<i>Вид использования</i>	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	477 681,69
<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.		492 882,53	475 133,38	499 135,56	477 681,69
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС		486 208,29			
Общая площадь объекта оценки, кв.м.		198,9			
Справедливая стоимость объекта оценки, рублей, без учета НДС		96 706 828,88			
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, рублей, без учета НДС		96 700 000			

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	96 700 000
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 иерархий³. 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:

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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:

96 700 000

(Девяносто шесть миллионов семьсот 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 two screenshots of a real estate website. The top screenshot displays a property listing for 'RedSide' with a price of 'от 26 млн руб.' and a location in 'Красная Пресня'. A popup window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней' (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid, showing 366 total views and 129 views in the last 10 days. A line graph shows the daily view count over a 10-day period.

Дата	Количество просмотров
29.11	15
30.11	5
01.12	2
02.12	10
03.12	11
04.12	18
05.12	18
06.12	20
07.12	28
08.12	38
09.12	7

The bottom screenshot shows a detailed view of a property listing for 'THE MOSCOW CITY'. The listing includes a price of '85 196 025 Р' and a floor area of '322,673 кв.м.'. It features a large photo of a modern living room with a sofa and coffee table. The listing is titled 'Уникально предложение в ОКО!' and has 51 out of 85 photos shown. A warning popup is visible at the bottom right of the page.

Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo 'ЦИАН' and various menu items. The main content area is partially obscured by a white popup window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней'. The popup displays the following information:

- 356 просмотров с даты создания объявления 28.09.2020
- 42 просмотра за последние 10 дней

The popup also contains a line graph showing the number of views over a 10-day period. The x-axis represents dates from 29.11 to 8.12, and the y-axis represents the number of views (0 to 12). The graph shows a peak of 10 views on 1.12 and a low of 2 views on 4.12 and 5.12.

Below the popup, the main listing for a '3-комн. апартаменты, 168,7 м²' is visible. The listing includes the following details:

- ЖК «МФК ОКО», 21с2, сдан
- Москва, ЦАО, р-н Пресненский 1-й Красногвардейский проезд, 21с2
- Международная - 2 мин. пешком
- Тестовская - 5 мин. пешком
- Выставочная - 5 мин. пешком

The listing also features a price tag of 85 000 000 Р, a 'ЦИАН ипотека' section with 'Спец. условия на квартиры от 5 млн Р', and a 'Показать телефон' button. A large image of a modern bathroom with a bathtub and large windows is shown below the text. The bottom of the screen shows a Windows taskbar with the date 08.12.2020 and time 9:31.

https://www.cian.ru/objekt/241866009/

168,7 м² Общая
33 из 85 Этажи
2016 Построено

Апартаменты в лучшем ЖК Москва-Сити, в башне Око!
 Окоя по обе стороны башни, три санузла, ванная с панорамным видом, встроенная бытовая техника курпенbusch. Шесть лифтов без очередей. Круглосуточная охрана, доступ в лифтовой холл по пропускам. Закрытый от посторонних машин двор.

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	3 совмещенных
Ремонт	Дизайнерский

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-сервис
85 000 000 Р 300 853 Р/м²
 Хотите в ипотеку?
 Следить за изменениями цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Николя Перельгин
 Владелец объекта

Продать на ринк Тушанов-2018
 Пять квартир в бюджетной бизнес-классе на набережной Москвы-реки. Ключи в 2021 году. 2,9% ипотека на весь срок +7 (495) 258-81-63

Застрахован ООО «Старлайн-Стартлайн». По договору на сумму 2000000 руб. и увеличен до 4000000 руб. Ущерб АС «Банк ДОМ.РФ» № 2102 от 19.12.2018. Первый взнос от 50%. Макс. сумма до 11 млн руб. Срок предоставления до 30 лет.

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог 3

https://www.cian.ru/objekt/223317480/

3-комн. апартаменты, 110 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней
 2215 просмотров с даты создания объявления 16.12.2019
 72 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
26.11	11
27.11	10
28.11	11
29.11	9
30.11	6
1.12	5
2.12	7
3.12	3
4.12	6
5.12	4
6.12	6
7.12	4

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ссылка: 06.01 2 254 просмотров, 3 закладки

3-комн. апартаменты, 188 м²

в ЖК «МОСК ОКО»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 21с1 [На карте](#)

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

Выставочная - 11 мин. пешком

В избранное

Цены ипотеки

Спец. условия на квартиры от 5 млн ₽

Ипотека онлайн

99 509 471 ₽ 529 306 €/м²

Посмотреть в ипотеку!

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

ИЖО

THE MOSCOW CITY

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Есть 50 объектов

Карина Белова

Нет отзывов

Клубный дом SONO-MONO

Апартаменты в центре Москвы. Класс в 2020 г. Близкая инфраструктура. Ипотека от 0,9%

+7 (495) 266-54-82

Застрахован ООО «Ипотечный Сервис» на сумму 100 миллионов рублей. Пр. депозитом на ипотеку по ипотечной ставке. Ипотека от ПАО «ВТБ». Лич. №1000 от 08.07.2015. ПИ от 20% или, также без ограничений, срок до 30 лет (или субсидированной ипотеки - 12 мес.)

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

188 м² Общая

155 м² Жилая

10 м² Кухня

32 из 85 Этаж

ТОЛЬКО РЕАЛЬНО СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ!!! ИХ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ СЕГОДНЯ!!! Мы в сети 24/7. Оперативный поиск в любое удобное время. We speak English! WhatsApp, Telegram, Агентам солидный бонус. Продажа в Москва-Сити Апартаменты без отделки в комплексе Город столиц в башне Москва. ЛОТ: 6021. Апартаменты в башне ОКО на продажу. Описание объекта: 3-х комнатные апартаменты со стандартной отделкой, есть вся необходимая техника и мебель. Планировка: 2 спальни с личными санузлами и гардеробными, просторная гостиная совмещенная с кухней, гостевой санузел.

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

Евроремонт

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог 4

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Циан.ru website. The listing is for a 3-room apartment (3-комн. апартаменты) with an area of 90 m², located in the NEVA TOWERS complex. The price is 47,000,000 rubles. A pop-up window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (View statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The pop-up shows that there have been 28 views since the listing was published on 01.12.2020, with a line graph showing the daily view counts over a 10-day period.

Статистика просмотров за последние 10 дней

28 просмотров с даты создания объявления 01.12.2020
28 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
1.12	3
2.12	4
3.12	3
4.12	5
5.12	3
6.12	1
7.12	7
8.12	2

3-комн. апартаменты, 90 м²
в ЖК «NEVA TOWERS (Нева Тауэрс)», Башня 2, с/дн
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, 22с2. На карте
Международная - 5 мин. пешком | Тестовская - 6 мин. пешком
Выставочная - 11 мин. пешком

47 000 000 Р 523 222 Р/м²
Позвоните в ипотеку!
Скинуть за конкретным ценой
Свободная продажа, возможна ипотека

ID 44824943
Еще 1 объект

Квартал «Сады Полюс»
Зеленый квартал на Петровском.
Ипотека от 4.6% на весь срок. Расплатились до 2 лет. Скидка 20% на ограниченное количество.
+7 (495) 023-79-22

Расплатились от застройщика ОАО «Биринвест» 70% от 20% Итого, сумма без ограничений. Ипотека от ПАО ИТБ (лиц. №1300 от 06.07.2015), ПИ от 27%. Срок кредита до 30 лет, ставка по окончании. Аванс до 14.12.2020, выданные за регистрацию.

Активация Windows
Нужно активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.dan.ru/sale/flat/241920943/



90 м²
Общая

31 из 77
Этажи

2019
Построен

47 000 000 Р 522 222 Р/м²

Покупайте с ипотекой!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 44824943
Еще 3 объекта

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья: Вторичка Апартаменты

Остаток в сайте: 3 м

Введите здесь текст для поиска

9:21 08.12.2020

https://www.dan.ru/sale/flat/241920943/

Фотографии (13) Описание На карте Визитка Контакты владельца Показать объявление

3-комн. апартаменты, 90 м²

жителей и арендаторов паркинг на 3000 машино-мест.
В жилой башне спроектированы апартаменты с современными функциональными планировками.
Предусмотрен частный парк и огромный бассейн на крыше.
Внутренняя инфраструктура включает фитнес-клуб, спа, хаммам, кинозал, виртуальный гольф, сквош-корты и музыкальную студию. Отдельно есть ПАРКОВОЧНОЕ МЕСТО в самом ЖК на -3 этаже. (цена по запросу)

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
Высота потолка	3 м
Санузел	2 совмещенных
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу

47 000 000 Р 522 222 Р/м²

Покупайте с ипотекой!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 44824943
Еще 3 объекта

Квартал «Сады Пискаревки»
Элитный квартал на Петербургском.
Ипотека от 4.6% на весь срок. Расплатились 0% до 2 лет. Скидка 20% на первоначальную плату.
+7 (812) 023-79-22

Расплатили от застройщика ОАО «Бойскамп Инвест», ПИ от 20%. Макс. сумма без ограничений. Ипотека от ГАО ВТБ (уч. №3000 от 06.07.2015) ПИ от 15%. Срок кредита до 30 лет, макс. сумма не ограничена. Акции до 14.12.2020, подробнее на сайтах застройщика.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел «Параметры».

Остаток в сайте: 3 м

Введите здесь текст для поиска

9:21 08.12.2020

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**



ПОЛИС № 022-073-005025/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (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 настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неоплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (или оплаты 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 «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор 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. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>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 в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)
 «12» марта 2020г.

Страхователь:
 Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)
 «12» марта 2020г.

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, безналчным 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 доверителю 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 №417/20 от 29.05.2020г.

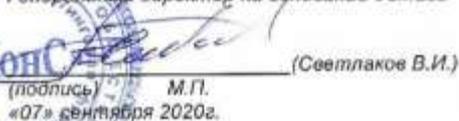
(подпись) 
М.П.
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Поталова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) 
М.П.
«07» сентября 2020г.

**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) - федеральное бюджетное учреждение, создано в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 1070-р

ФРЦ

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)		Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 1	Всего листов выписки 1
24.06.2019		
Кадастровый номер:	77:01:0004042:8429	

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Федорова Т. В.
(подпись)

(подпись)

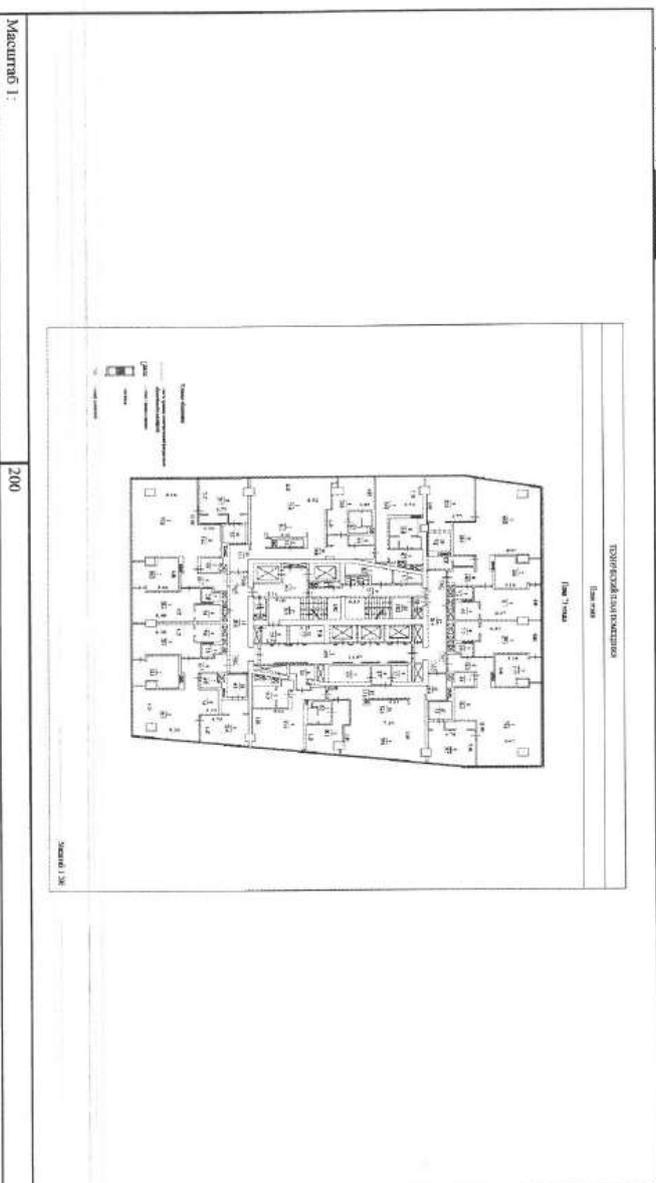


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (план 1-этажа)

Лист 5

Помещение			
<small>(для объектов 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.



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 (Мосгосстройнадзор), 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 «Прагма Капитал» наличия страхового полиса, согласованной с Продавцом страховой компании, о страховании Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма 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 «Прагма 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 «Прагма 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 «Прагма 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./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Произведена государственная регистрация
 24 ИЮН 2019 ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
 Дата регистрации
 Номер регистрации
 Государственная регистрация осуществлена

ФЕДОРОВА Т. В.
 (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Произведена государственная регистрация
 24 ИЮН 2019
 Дата регистрации
 Номер регистрации
 Государственная регистрация осуществлена

ФЕДОРОВА Т. В.
 (Ф.И.О.)



Всего пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТЕНДИТ ЛИНЕКС»
 (Российская Федерация, Москва)
 ИНН 50/009/009-4
 ОГРН 5005000090094
 КПП 50/009/009-4
 ОГРНИП 103000500090094