

ОТЧЕТ № 8/2022-Н

***об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости в количестве 6 единиц***

Заказчик:

*Общество с ограниченной
ответственностью
"ТЕХНОСТРОЙ"*

Дата оценки:

12.05.2022 г.

Дата составления отчета:

31.05.2022 г.

Сопроводительное письмо!

В соответствии с договором №5/2022-Н от 12.05.2022 специалистами ИП Криворобенко С.С. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ».

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ», по состоянию на 12.05.2022, округленно составляет:

156 048 000 руб.
(Сто пятьдесят шесть миллионов сорок восемь тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
1	нежилое помещение площадью 44,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 71	21 195 000
2	нежилое помещение площадью 43 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 75	20 526 000
3	нежилое помещение площадью 50,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 76	24 059 000
4	нежилое помещение площадью 52,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 77	24 966 000
5	нежилое помещение площадью 66,5 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 81	31 744 000
6	нежилое помещение площадью 70,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 82	33 558 000
	Итого	156 048 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки (Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327, Федерального стандарта оценки №12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

С уважением,

Оценщик

Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет», рег. номер №2609 от 22.10.2018г

Криворобенко С.С.

31.05.2022

СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)	5
ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	7
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
2.1. ЗАКАЗЧИК	11
2.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	11
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	12
3.1. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
3.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	12
3.3. ФОРМА ОТЧЕТА.....	12
3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
3.5.1. Допущения	13
3.5.2. Ограничительные условия	14
3.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
4.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	17
4.2.1. Содержание прав.....	17
4.2.2. Описание прав	18
4.2.3. Обременения оцениваемых прав	18
4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
6. АНАЛИЗ РЫНКА, ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
6.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ	24
6.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКВЫ	31
6.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	31
6.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	32
Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru).....	32
Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	32
Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru).....	33
Цены на жильё по округам (www.irm.ru).....	33
Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru).....	33
Объёмы предложения по округам Москвы.....	36
Апартаменты. Цены.....	36
Апартаменты. Спрос	36
Выводы и прогнозы	36
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
7.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	41
7.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
7.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	41
7.3.1. Затратный подход	41

7.3.2. Сравнительный подход	42
7.3.3. Доходный подход	43
7.3.4. Согласование результатов оценки	44
7.3.5. Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки (для объектов недвижимости)	44
7.4. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	46
7.4.1. Общее описание процесса оценки	46
7.4.2. Выбор единицы сравнения.....	46
7.4.3. Отбор объектов-аналогов.....	47
7.4.4. Формирование перечня элементов сравнения	48
7.4.5. Обоснование корректировок.....	49
7.4.6. Расчет стоимости сравнительным подходом	53
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	58
7.6. ОТКАЗ ОТ СУЖДЕНИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
8.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	59
8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	61
9.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
9.2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	88
9.2.1. Информация об объектах-аналогах.....	88
9.3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	91
9.4. РАБОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ	92

Основные факты и выводы (резюмирующая часть Отчета)

Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №5/2022-Н от 12.05.2022 между ООО "ТЕХНОСТРОЙ" в лице конкурсного управляющего Рутштейн А.А., с одной стороны, и ИП Криворобенко С.С., с другой стороны.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ».

Краткая характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 1 Краткая характеристика объекта оценки (6 объектов нежилого назначения)¹

Адрес объекта	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3
Вид права	Право собственности
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость, руб.	Нет данных
Перечень документов, используемых оценщиком в настоящем Отчете, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Перечислены в п. 3.4
Основные параметры дома, в котором расположен объект оценки	
Тип	Нежилой дом
Год постройки / Год последнего капитального ремонта	2018
Этажность	21

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика, а также со слов Заказчика. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 2 Краткая характеристика параметров объектов нежилой недвижимости

№	Тип объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Права на объект оценки	Объект оценки							
					Номер квартиры	Этаж расположения	Кол-во комнат	Площадь без балконов/лоджий, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м	Наличие балкона/лоджии	Состояние
1	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	71	6	1	44,4	10,9	23,7	Есть	Без отделки
2	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	75	6	1	43	10,8	25,7	Есть	Без отделки
3	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	76	6	1	50,4	14,5	19,3	Есть	Без отделки
4	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	77	6	1	52,3	13,7	25,5	Есть	Без отделки
5	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	81	6	2	66,5	32,6	15	Есть	Без отделки
6	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	82	6	2	70,3	32,7	18,1	Есть	Без отделки

Подробная характеристика объектов оценки представлена в разделе 4.1 «Объект оценки» настоящего Отчета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке в рамках трех подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 3 Результаты оценки, полученные при применении трех подходов, округленно, руб.

Наименование подхода	Наименование
Затратный	Обоснованный отказ ²
Сравнительный подход	156 048 000
Доходный подход	Обоснованный отказ ³

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ», по состоянию на 12.05.2022, округленно составляет:

156 048 000 руб.
(Сто пятьдесят шесть миллионов сорок восемь тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
1	нежилое помещение площадью 44,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 71	21 195 000
2	нежилое помещение площадью 43 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 75	20 526 000
3	нежилое помещение площадью 50,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 76	24 059 000
4	нежилое помещение площадью 52,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 77	24 966 000
5	нежилое помещение площадью 66,5 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 81	31 744 000
6	нежилое помещение площадью 70,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 82	33 558 000
	Итого	156 048 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно п.12 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (ред. от 13.07.2015), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Ни оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

² Отказ от использования подхода обоснован в п. 7.3.5 «Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

³ Отказ от использования подхода обоснован в п. 7.3.5 «Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

2. Ни оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а так же юридическое лицо – Заказчик не является кредитором и страховщиком оценщика.

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

5. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом с Заказчиком оценки.

7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

8. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Термины и определения

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- объекты незавершенного строительства и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата определения стоимости – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату определения стоимости, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий с учетом износа объекта оценки.

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

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.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1. Задание на оценку

Приложение №1
К Договору на проведение оценки
№ 5/2022-Н от 12.05.2022 г.

Задание на оценку

1. Основные положения

1.1. Объект оценки: имущество, в том числе:

Таблица 1 Состав движимого имущества

№ п/п	Объект оценки	Кад. номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	нежилое помещение	н/д	44,4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 71
2	нежилое помещение	н/д	43	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 75
3	нежилое помещение	н/д	50,4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 76
4	нежилое помещение	н/д	52,3	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 77
5	нежилое помещение	н/д	66,5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 81
6	нежилое помещение	н/д	70,3	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 82

1.2. Права на объект оценки: Имущественные права – право собственности, Оцениваемые права – право собственности;

1.3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости;

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений;

1.5. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость;

1.6. Дата оценки: определяется по состоянию в ценах на дату осмотра;

1.7. Степень детализации работ по осмотру, период проведения осмотра: проведение осмотра 12.05.2022 г.;

1.8. Допущения и ограничения на которых основывается оценка: Будут сформулированы в Отчете;

2. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

3. Подписи Сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ИП Криворобенко С.С.

 Криворобенко С.С.

«ЗАКАЗЧИК»

Конкурсный управляющий
ООО «Технострой»


 Рутштейн А.А.

2. Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе

2.1. Заказчик

Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОСТРОЙ".
Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4 Реквизиты Заказчика

Ф.И.О.	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОСТРОЙ"
Реквизиты	ИНН 5007066225
Адрес	141875, Московская обл., г. Дмитров, рабочий пос. Некрасовский, мкрн Строителей, д. 11

2.2. Исполнитель

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице:

Таблица 5 Оценщики, участвовавшие в проведении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Криворобенко Сергей Сергеевич	Местонахождение оценщика: 190020, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 95, skrivorebenko@gmail.com
	Диплом серии № 642405183186 от 11.05.2018 г.
	1. Номер квалификационного аттестата: 027748-2 Дата выдачи: 10.08.2021 Окончание срока действия: 10.08.2024 Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"
	2. Номер квалификационного аттестата: 027727-1 Дата выдачи: 10.08.2021 Окончание срока действия: 10.08.2024 Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"
	Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер №2609 от 22.10.2018г. Выписка №26414 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.10.2018 г.
	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК» на сумму 300 000 рублей, полис №2000SB4001777 от 31.05.2020 г., период страхования с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г.
	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объектов оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком Оценщика.
Адрес местонахождения Исполнителя: Юридический / Фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 95.	

Специалисты к проведению оценки не привлекались.

3. Сведения об Отчете

3.1. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №5/2022-Н от 12.05.2022 между ООО "ТЕХНОСТРОЙ" в лице конкурсного управляющего Рутштейн А.А., с одной стороны, и ИП Криворобенко С.С., с другой стороны.

3.2. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 8/2022-Н. Датой составления Отчета является 31.05.2022.

3.3. Форма Отчета

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки (Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327, Федерального стандарта оценки №12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

3.4. Перечень данных использованных при проведении оценки объекта оценки устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.

В ходе проведения работ по оценке Исполнителю были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету об оценке, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Инвентарная опись
- Выписки из домовой книги
- Акт приема-передачи
- Определение Арбитражного суда Московской области о включении в реестр требований кредиторов
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-81135381 от 02.07.2021

Перечень источников внешней информации:

1. Информационное агентство «Бюллетень недвижимости» (<http://www.bn.ru>).
2. Единое Информационное Пространство недвижимости (<http://www.eip.ru>).
3. Единая мультиистинговая система (<http://www.emls.ru>).
4. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).
5. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Исполнитель осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов:

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Федеральный стандарт оценки «Определение Ликвидационной стоимости» (ФСО № 12)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327.
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей редакции).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки

3.5.1. Допущения

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых проводится анализ, делаются предположения и выводы, были собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений оценщиков, и являться, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета об оценке должна быть указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
6. Суждение оценщика о диапазоне нахождения рыночной стоимости объекта оценки не требуется.

Особые допущения

1. Заказчиком оценки не был предоставлен полный пакет документов, в своем расчете Оценщик опирался на визуальный осмотр и имеющиеся документы.
2. В качестве объектов оценки выступает 6 объектов нежилого назначения, согласно имеющейся информации объекты представляют собой апартаменты.

3.5.2. Ограничительные условия

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки, такими как:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями).

Отчет также выполнен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемыми организациями оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4. Описание объекта оценки

4.1. Объект оценки

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ».

Перечень документации, на основе которой составлялось описание объекта оценки, приведен в п. 3.4 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения». Копии документов представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком, визуального осмотра и бесед с представителями Заказчика, а также открытой технической информации в телекоммуникационной сети «Интернет».

Таблица 6 Таблица 7 Описание жилого дома, в котором расположена апартаменты⁴

Характеристика	Описание
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Этажность	21
Общая площадь дома, кв.м	Нет данных
Жилая площадь дома, кв.м	Нет данных
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Год постройки	2018
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	Нет данных
Планы на снос и реконструкцию	Согласно проведенному оценщиком исследованию, дом не находится в аварийном состоянии и не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением
Конструктивные особенности	
- несущие конструкции	Кирпично-монолитный
- перекрытия	Железобетонные
- фундамент	Нет данных
- тип кровли	Нет данных
- состояние подъезда	Нет данных
Коммуникации	
- система отопления	есть
- система водоснабжения	есть
- система канализации	есть
- система вентиляции	есть
- система электроснабжения	есть
- система газоснабжения	Нет
- прочие коммуникации (Интернет, кабельное телевидение и т.п.)	Есть
Наличие улучшений	
- материал окон	Стеклопакеты
- лифт	Есть
- мусоропровод	Нет данных
- домофон	Есть
- система наблюдения	Есть
Благоустройство прилегающей территории	
Наличие зеленых насаждений	В достаточном количестве
Наличие детских площадок	Есть
Наличие наземной парковки	Стихийная рядом с домом
Ограждение территории	Есть
Уличное освещение	Хорошее
Подъездные пути	Асфальт

⁴ Характеристики жилого дома, в котором расположен объект оценки, приняты на основании проведенного оценщиком осмотра и информации с интернет-ресурса <https://www.reformagkh.ru/myhouse>

Таблица 8 Краткая характеристика параметров объектов нежилой недвижимости

№	Тип объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Права на объект оценки	Объект оценки							
					Номер квартиры	Этаж расположения	Кол-во комнат	Площадь без балконов/лоджий, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м	Наличие балкона/лоджии	Состояние
1	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	71	6	1	44,4	10,9	23,7	Есть	Без отделки
2	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	75	6	1	43	10,8	25,7	Есть	Без отделки
3	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	76	6	1	50,4	14,5	19,3	Есть	Без отделки
4	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	77	6	1	52,3	13,7	25,5	Есть	Без отделки
5	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	81	6	2	66,5	32,6	15	Есть	Без отделки
6	нежилое помещение	нет данных	нет данных	Право собственности	82	6	2	70,3	32,7	18,1	Есть	Без отделки

4.2. Оцениваемые права

4.2.1. Содержание прав

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ⁵ содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права 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 образом.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом;
- право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;
- при этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам-правопреемникам реорганизованного юридического лица;
- право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором;
- передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки;
- вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица;
- если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента;
- к передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

При этом в соответствии со ст. 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном нотариальном удостоверении или государственной регистрации.

Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

⁵Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

Важным моментом является то, что в соответствии со ст. 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

4.2.2. Описание прав

Таблица 9 Описание прав

Характеристика	Описание
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОСТРОЙ"
Правоустанавливающие документы	Инвентарная опись Выписки из домовой книги Акт приема-передачи Определение Арбитражного суда Московской области о включении в реестр требований кредиторов Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-81135381 от 02.07.2021

Для целей настоящего Отчета об оценке оцениваемое право предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

4.2.3. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Согласно данным предоставленных документов оцениваемое право на объект оценки имеет зарегистрированное обременение «Ипотека». Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, данное обременение не учитывается при проведении оценки.

Вывод:

В настоящем Отчете об оценке, определению подлежит право собственности. Оцениваемое право является зарегистрированным. Заказчиком был предоставлен полный набор правоустанавливающей документации.

4.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Краткая характеристика г. Москва⁶

Москва́ (произношение (инф.)) — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22 место среди городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-

⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (878,7 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Москва находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Москве наступает в 12:30.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.
- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая

часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ») — штаб-квартира;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард») — штаб-квартира и некоторые НИИ;
- Тушинский машиностроительный завод — банкрот;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва.

Из гражданских производств наиболее крупные:

- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
 - Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault около 60 тысяч в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств;
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования;
- Завод «Москабель»;
- Московский нефтемаслозавод;
- Трёхгорная мануфактура — банкрот;
- Московский судостроительный и судоремонтный завод;
- Мосхимфармпрепараты имени Н. А. Семашко;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика) — закрыта, производство перенесено на территорию Бабаевской кондитерской фабрики.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд рублей. С 2015 года общий объём налоговых поступлений от них увеличился на 46 %. По мнению мэра Москвы Сергея Собянина рост малого бизнеса вызван тем, что в Москве создана необходимая для него инфраструктура: доступная аренда помещений и недорогой интернет.

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Краткая характеристика п. Некрасовский⁷

Некрасовский — рабочий посёлок в Дмитровском городском округе Московской области России. Население — 11 740 чел. (2020).

Расположен в 2 км к западу от трассы А104 (Москва — Дмитров — Дубна). По территории посёлка протекает речка Саморядовка, на которой организован каскад прудов. В 1,5 км к северу-востоку от Некрасовского — деревня Ларёво. На севере расположился посёлок Трудовая).

В черте посёлка находятся железнодорожная станция Катуар и платформа Некрасовская, платформа Трудовая Савёловского направления. Автобусные маршруты связывают Некрасовский с деревней Ларёво, селом Марфино (обслуживаются Мострансавто), усадьбой Аксаково.

В Некрасовском функционируют две общеобразовательные школы, поликлиника, два Дома культуры, молодёжный центр, библиотека, работают керамико-плиточный завод, мясоперерабатывающее предприятие «Дмитровские колбасы» и др.

Посёлок застроен многоэтажными панельными домами, в южной части — индивидуальная жилая застройка.

Численность населения						
1959 ^[4]	1970 ^[5]	1979 ^[6]	1989 ^[7]	2002 ^[8]	2006 ^[9]	2009 ^[10]
7714	↘7268	↘6355	↗7267	↗9693	↘9641	↗10 530
2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]	2016 ^[16]	2017 ^[17]
↘10 292	↗10 471	↗10 472	↗10 475	↗10 562	↗10 684	↗11 071
2018 ^[18]	2019 ^[19]	2020 ^[1]				
↗11 528	↗11 810	↘11 740				

Локальное местоположение

Таблица 10 Характеристика местоположения объекта исследования нежилого назначения

Характеристика	Описание
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3
Характеристика доступности	Подъезд к объекту возможен со стороны Докучаева пер.
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилая застройка

Ниже на картах представлено местоположение объекта оценки на картах:

⁷

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

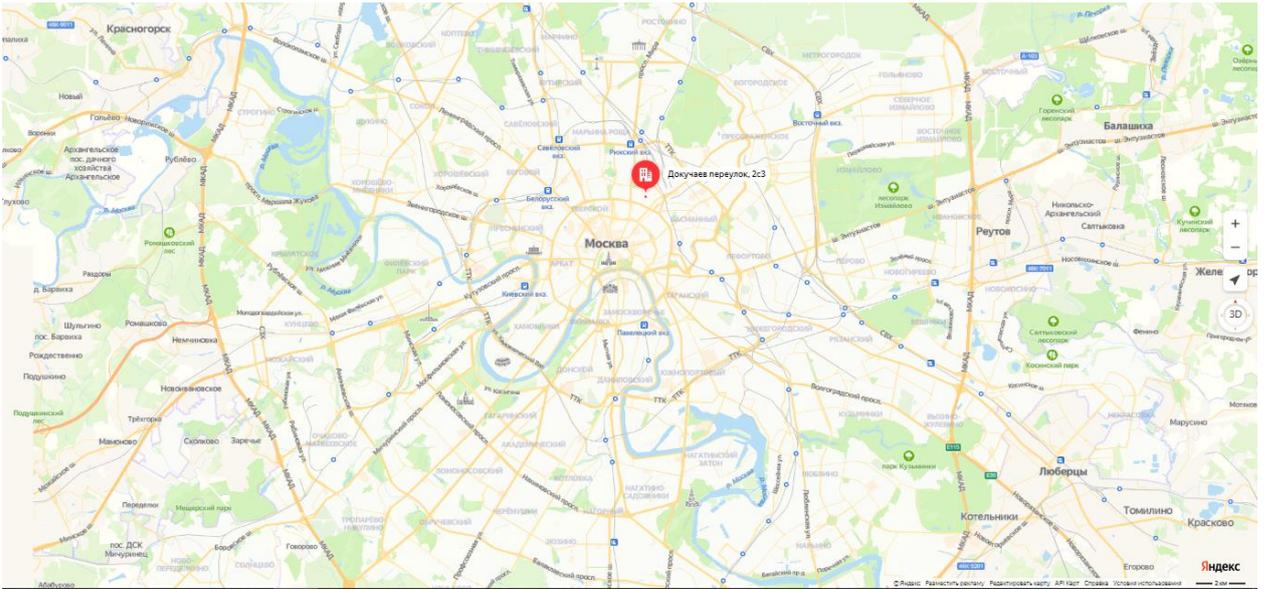


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте

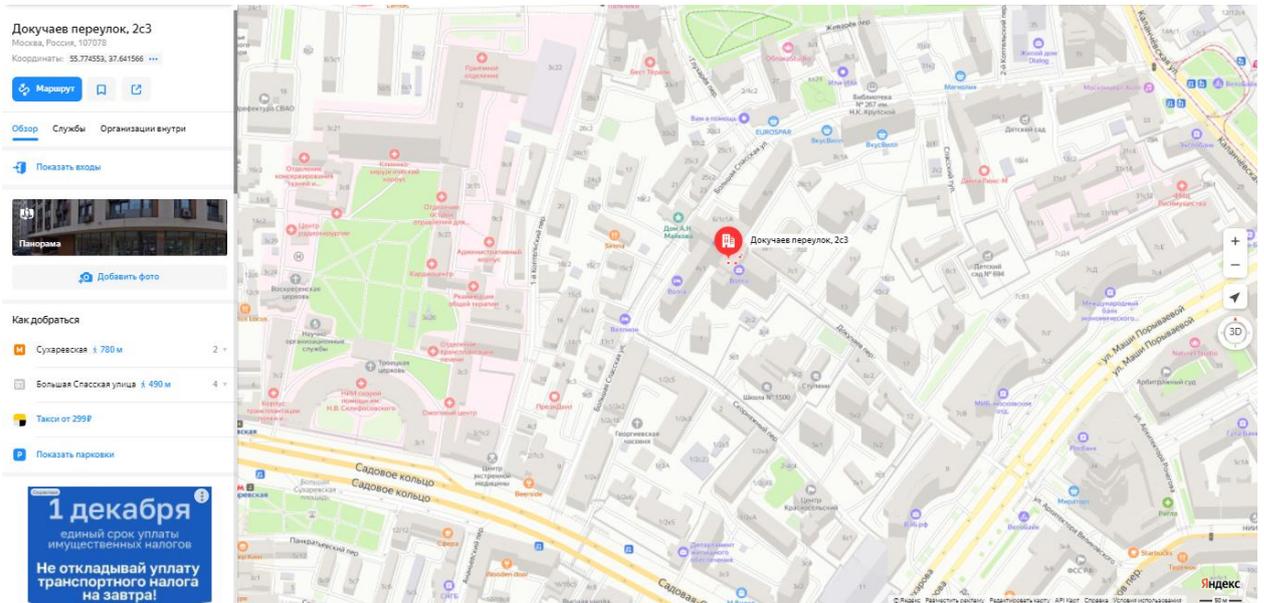


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте

5. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены *четыре основных критерия*:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с перечисленными требованиями оценщиком был проведен анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества, и результатом явился выбор трех укрупненных функций – использование его площадей в качестве жилых, офисных или торговых помещений.

По мнению оценщика:

- юридическая правомочность: согласно представленным документам, по назначению оцениваемая квартира представляет собой жилое помещение, предназначенное для проживания граждан;
- физическая возможность:
 - природа объекта – объект жилой недвижимости с соответствующим инженерно-техническим обеспечением;
 - внешнее окружение объекта – жилая застройка;
- экономическая приемлемость: жилое помещение, предназначенное для проживания граждан;
- максимальная эффективность: жилое помещение, предназначенное для проживания граждан.

Таким образом, по мнению оценщика, **юридически возможным** и соответственно наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества, является его использование по своему функциональному назначению в качестве **жилой** недвижимости.

Вывод:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, проведенный по четырем основным критериям, дал однозначный и единственно возможный результат: наилучшим и наиболее эффективным использованием, является использования оцениваемого объекта по его текущему использованию, т. е по его прямому функциональному назначению в качестве **жилой** недвижимости.

6. Анализ рынка, объектов недвижимого имущества объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость

6.1. Основные макроэкономические показатели РФ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Таблица 11 Основные экономические и социальные показатели РФ

Макроэкономические показатели	Янв.- май 2020	Янв.- май 2021	Май 2020	Май 2021
Рост потребительских цен, %	2,4	3,5	0,3	0,7
Рост цен производителей, %	-8,0	13,8	-7,2	2,7
Рост денежной базы, % 2	12,7	1,0	2,2	-1,3
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-10,5	0,5	4,0	2,7
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,7	1,7	3,8	1,8

	Янв.- май 2020	Янв.- май 2021	Май 2020	Май 2021
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	н/д	-12,0	+10,7
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	39,2	41,7	31,0	66,6
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	69,1	71,9	72,6	74,0

	Янв.-апр. 2021 в % к янв.-апр.2020	Апр. 2021 в % к апр. 2020	Апр. 2021 в % к мар. 2021
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,6	113,8	97,3
Индекс промышленного производства	101,1	107,2	95,5

Инфляция

В мае 2021 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,74% (м./м.) и на 3,48% за период с начала года. Для сравнения, месяцем ранее прирост потребительских цен составил 0,58%, а в мае 2020 года – 0,27%. В годовом выражении инфляция вновь ускорилась и достигла максимума с октября 2016 года – 6,02%. Напомним, что последовательное ускорение инфляции в годовом выражении наблюдалось с мая 2020 года по март 2021 года, тогда как в апреле 2021 года годовая инфляция снизилась за счет эффекта высокой базы в апреле прошлого года (когда в условиях начавшейся пандемии резко подорожали продукты питания и другие товары).

Базовый индекс потребительских цен составил в мае 0,82% (м./м. против 0,58% в апреле) и 3,35% за период с начала года. В годовом выражении базовая инфляция продолжила ускоряться с 5,47% в апреле до 6,04% в мае.

Если в предыдущие месяцы наибольший прирост цен наблюдался в сегменте продовольственных товаров, то в отчетном месяце наиболее значительно подорожали непродовольственные товары (+0,74% м./м. и 6,68% г./г.). Среди непродовольственных товаров уверенно росли цены на строительные материалы, телерадиотовары и табачные изделия (4,99%, 1,14% и 1,98% соответственно). Ускоренный рост цен на эти группы товаров связан как с увеличением спроса, так и с ослаблением рубля.

Продовольственные товары без учета плодоовощной продукции подорожали за отчетный месяц на 0,68% (7,24% в годовом выражении), тогда как цены на 10 плодоовощную продукцию выросли за месяц на 2,94% (4,75% г./г.). Прирост цен на платные услуги составил за месяц 0,44% (+3,29% г./г.).

В отчетном месяце существенно выросли цены на мясо и птицу (на 1,26% м./м. и на 10,92 г./г.), на крупы и бобовые (1,10% м./м. и 8,79% г./г.), на масло подсолнечное (1,61% м./м. и 27,94% г./г.) и на рыбу и морепродукты (1,10% м./м. и 7,96% г./г.). Напомним, что большинство из указанных категорий товаров заметно подорожали в конце прошлого – начале текущего годов, на что указывают годовые темпы прироста. В конце прошлого года были заключены многосторонние соглашения об ограничении цен на сахар и масло подсолнечное, которые действовали до 1 апреля 2021 года. В конце марта было принято решение продлить действие соглашений до 1 июня для цен на сахар и до 1 октября для цен на масло подсолнечное. Очищенные от влияния сезонных факторов цены на продукты питания (без учета овощей и фруктов) в мае достигли максимума за период с середины 2015 года. Очищенные от сезонности показатели прироста цен на непродовольственные товары также продолжают ускоряться от месяца к месяцу.

В начале 2021 года наблюдается ускорение роста цен на платные услуги, хотя темпы прироста цен в данном сегменте потребительского рынка по-прежнему относительно умеренные. Напомним, что в конце прошлого года рост цен на платные услуги сдерживался ограниченным потребительским спросом (на фоне действия жестких мер, призванных предотвратить распространение коронавирусной инфекции). В начале 2021 года ограничения были ослаблены, спрос начал восстанавливаться, и это привело к ускорению роста цен на многие виды услуг.

Оценивая баланс рисков с перевесом в сторону проинфляционных рисков, Банк России на июньском заседании принял решение о повышении процентной ставки на 0,50 п.п. до 5,50%.

Согласно результатам опросов населения, граждане выражают серьезную обеспокоенность ускоренным ростом цен в последние месяцы. По данным Банка России, инфляционные ожидания населения заметно выросли в апреле и в настоящий момент находятся на максимальном уровне за последние четыре года. Высокие инфляционные ожидания могут привести к увеличению показателей прироста цен на потребительские товары и платные услуги в ближайшие месяцы, что еще больше усложнит стабилизацию инфляционных процессов в России.

Банк России обещал пересмотреть прогноз по инфляции на текущий год в сторону увеличения. Ранее регулятор прогнозировал, что в среднем за текущий год прирост потребительских цен составит 4,7-5,2%. По нашим прогнозам инфляция в 2021 году может закрепиться на уровне 6% (с небольшими отклонениями от этого уровня в обе стороны).

ВВП

В апреле Росстат опубликовал уточненную оценку ВВП в 2020 г. методами производства, использования и формирования по источникам доходов. Падение физического объема ВВП в 2020 г. составило 3,0%, что превосходит спад 2015 г. (2,0%) и является крупнейшим сокращением ВВП с 2009 г. (7,8%). В июне Росстат уточнил оценку прироста ВВП в начале текущего года: в I кв. ВВП сократился на 0,7% в годовом сопоставлении. По оценке Минэкономразвития, в апреле 2021 г. ВВП вырос на 10,7% в годовом сопоставлении после прироста на 0,5% в марте (-2,2% в январе, -2,5% в феврале). Оценка прироста ВВП в январе-апреле от Минэкономразвития не опубликована, но с учетом имеющихся данных она может составлять около +2,2%.

В 2020 г. в составе ВВП по производству наибольшее падение добавленной стоимости наблюдалось в деятельности домашних хозяйств как работодателей и недифференцированной деятельности частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления (-25,9%), деятельности гостиниц и предприятий общественного питания (-24,1%), деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (-11,4%), транспортировке и хранении (-10,3%), добыче полезных ископаемых (-10,2%), деятельности административной и сопутствующих дополнительных услугах (-7,1%), предоставлении прочих видов услуг (-6,8%). При этом падение чистых налогов на продукты в составе ВВП составило 5,5%.

В июне Росстат опубликовал первую оценку динамики ВВП в I кв. текущего года производственным методом. Среди крупных секторов основной вклад в сокращение валовой добавленной стоимости внесли добыча полезных ископаемых (-7,4%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (-7,5%), административная деятельность (-9,7%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (-4,1%), транспортировка и хранение (-3,2%), а также сельское хозяйство (-1,1%). При этом положительную динамику продемонстрировали водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов (+13,0%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (+9,0%), деятельность финансовая и страховая (+6,7%), а также деятельность в области информации и связи (+4,5%).

Потребление и инвестиции

В 2020 г. оборот розничной торговли сократился на 4,1% после роста на 1,9% в 2019 г., а в январе-апреле 2021 г. прирост составил 5,9%. При этом предоставление платных услуг населению продемонстрировало значительно более глубокое падение: - 17,1% в 2020 г. после роста на 0,5% в 2019 г., а в январе-апреле 2021 г. прирост составил 6,2%. Физический объем инвестиций в основной капитал в 2020 г. сократился на 1,4% после роста на 2,1% в 2019 г., а в I кв. 2021 г. инвестиции выросли на 2,0%. При этом объем строительных работ в 2020 г. почти не изменился по сравнению с предыдущим годом (+0,1% после +2,1% в 2019 г.). В январе-апреле 2021 г. объем строительных работ вырос на 2,2%.

Доходы населения, рынок труда

После резкого снижения реальной заработной платы в апреле 2020 года, в последующие месяцы был зафиксирован умеренный (и неравномерный) восстановительный рост. Таким образом, к концу прошлого года удалось компенсировать апрельское снижение реальной заработной платы в среднем по России. В целом за 2020 год по отношению к предыдущему году прирост реальной заработной платы составил 2,5% (для сравнения, аналогичный показатель по итогам 2019 года равнялся 4,8%). В феврале 2021 года реальная заработная плата, очищенная от влияния сезонных факторов, увеличилась после январского снижения, а в марте рост реальной заработной платы приостановился (в том числе, по причине ускорения инфляции).

Уровень безработицы в январе-феврале 2020 года достиг исторического минимума (4,3-4,5%). С апреля по август 2020 года наблюдалось увеличение уровня безработицы. Согласно данным Росстата, расчёт с использованием методологии МОТ показал, что уровень безработицы увеличился до 6,4% в августе. В последующие месяцы уровень безработицы последовательно снижался и составил 5,1% в апреле 2021 года. Число официально зарегистрированных безработных также существенно выросло за период с апреля по сентябрь 2020 года. По данным Минтруда РФ, число зарегистрированных безработных увеличилось с 800 тыс. человек на начало апреля до 3,7 млн человек по состоянию на конец сентября, а по итогам 2020 года снизилось до 2,8 млн человек. В апреле 2021 года число зарегистрированных безработных составило 1,5 млн. человек.

Согласно обновленной статистике Росстата, в первом квартале 2021 года реальные располагаемые доходы населения снизились по отношению к предыдущему кварталу на 2,2%, а реальные доходы населения – на 1,4% (сезонность устранена). Напомним, что реальные доходы снижались во втором полугодии 2019 года – первом полугодии 2020 года, тогда как последующие два квартала был зафиксирован умеренный восстановительный рост. В целом за 2020 года реальные располагаемые доходы снизились в России на 3,0%, а реальные доходы населения – на 2,6%. Напомним, что в 2019 году прирост реальных располагаемых доходов составил 1,0%, а реальных доходов населения – 1,7%.

Что касается использования денежных доходов, то в первом квартале 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года незначительно увеличилась доля средств на покупку товаров и услуг в условиях ослабления ограничений. При этом существенно сократилась доля сбережений, прежде всего, в форме организованных вкладов. Доля средств на оплату обязательных платежей также увеличилась за указанный период.

По предварительным данным Росстата, в первом квартале 2021 года коэффициент Джини, как и годом ранее, составил 0,388. Коэффициент фондов также не изменился по сравнению с первым кварталом 2020 года и составил 13,1 раз.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в первом квартале 2021 года вырос на 5 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-21%). Согласно публикации Росстата, индекс ожидаемых изменений экономической ситуации в России на краткосрочную перспективу в первом квартале 2021 года по сравнению с четвертым кварталом 2020 года вырос на 10 п.п. и составил (-12%), индекс произошедших за год изменений в экономике России увеличился на 8 п.п. и составил (-35%). Индексы ожидаемых и произошедших изменений в личном материальном положении увеличился на 4 п.п. и 2 п.п. соответственно и составили (-8%) и (-18%) соответственно. При этом индексы благоприятности условий для крупных покупок и сбережений также увеличились на 3 п.п. и составили в первом квартале 2021 года (-31%) и (-39%) соответственно.

Обменный курс

Средний курс рубля к доллару в мае сложился на уровне 74,04 руб./долл.; таким образом, укрепление по сравнению с апрелем составило 2,8%. Факторы повышения курса российской валюты включали увеличение среднемесячных нефтяных котировок, рост вложений нерезидентов в ОФЗ после пятимесячных нетто-продаж (что, вероятно, было обусловлено скупкой перед вступлением в силу новых санкций США для этого рынка в середине июня), сокращение нетто-покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила (см. ниже), снижение чистого оттока капитала частного сектора (до 5,9 млрд долл. против 6,9 млрд долл. в апреле, согласно предварительным данным Банка России). Внутримесячная динамика курса доллара была преимущественно понижительной на фоне поддержания высоких цен на нефть, ожиданий роста ключевой ставки и некоторого ослабления санкционного давления США в отношении газопровода «Северный поток-2». На конец мая курс доллара составил 73,59 руб. против 74,38 руб. на конец апреля. Реальный курс рубля к доллару в мае увеличился на 2,7% по сравнению с апрелем и на 0,5% - по сравнению с декабрем.

Средний курс рубля к евро в мае сложился на уровне 89,89 руб./евро (что соответствует укреплению на 1,0% по отношению к апрельскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 89,67 руб. против 90,15 руб. на конец апреля. Реальный курс рубля к евро в мае увеличился на 1,3% по сравнению с апрелем и на 1,5% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении имело место укрепление рубля на 1,8% по сравнению с апрелем и на 1,4% - по сравнению с декабрем.

Денежно-кредитная политика: ставка рефинансирования и ключевая ставка

Ключевая ставка — процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства. Она играет роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции и стоимость фондирования банков. С 01.01.2016 года ЦБ РФ приравнял ставку рефинансирования к ключевой ставке.

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 11 июня 2021 года, было принято решение повысить ключевую ставку на 50 б.п. до 5,50% годовых. До этого решения Банк России повысил ключевую ставку на 25 б.п. по итогам мартовского заседания и на 50 б.п. по итогам апрельского заседания. Напомним, в 2020 году ключевая ставка снижалась четыре раза и до мартовского повышения указанная ставка соответствовала минимальному уровню с момента ее введения.

Решение о повышении ключевой ставки соответствовало ожиданиям участников рынка и было связано с тем, что в последние месяцы «баланс рисков значимо сместился в сторону проинфляционных». Среди основных факторов, способствующих усилению инфляционного давления, регулятор называет быстрое восстановление потребительского спроса (превышающее возможности наращивания производства), рост инфляционных ожиданий, рост волатильности на глобальных рынках. По итогам мая инфляция в годовом выражении превысила 6,0%, что значительно превосходит целевой ориентир Банка России, установленный на уровне 4,0%. На текущий год Банк России прогнозировал инфляцию на уровне 4,7-5,2% (по данным из апрельского прогноза), однако на июньском заседании было выдвинуто предположение о том, что эти цифры будут превышены (но инфляция все же не выйдет за 6-процентный рубеж). При этом в долгосрочной перспективе ожидается стабилизация темпов прироста потребительских цен вблизи целевого ориентира.

Следующее плановое заседание Совета директоров Банка России состоится 23 июля 2021 года. Можно предположить, что ключевая ставка вновь будет повышена.

Динамика кредитования населения

В апреле 2021 года прирост объемов кредитования реального сектора составил 2,5% против прироста на 0,5% в марте 2021 года. В годовом выражении рост ускорился до 10,1% (против 9,0% месяцем ранее). По информации Банка России, в отчетном месяце отмечался рост объемов кредитования в строительстве, в горнодобывающих и нефтегазовых отраслях.

Рост объемов кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в апреле составил 2,3% (для сравнения, в марте – 2,1%). В годовом выражении данный показатель был равен 17,8%. Напомним, что в июле 2020 года произошел разворот понижительного тренда в динамике годовых показателей прироста, наблюдавшегося с апреля 2019 года.

Если рассматривать динамику в отдельных сегментах рынка, то прирост ипотечного портфеля в апреле 2021 года составил 2,8%, что заметно выше показателей прироста, зафиксированных в январе-марте 2021 года. Рост спроса на недвижимость и, как следствие, на ипотечные программы связан с действием сезонных факторов.

В сегменте необеспеченных потребительских кредитов объемы кредитования увеличились за отчетный месяц на 1,6% (против прироста на 1,9% в марте 2021 года) на фоне продолжающегося восстановления потребительской активности. Ускоренный рост необеспеченного кредитования способствует усилению инфляционного давления в экономике и вызывает обеспокоенность Банка России. Для сдерживания 36 потребительского кредитования Банк России «принял решение о повышении с 1 июля 2021 года надбавок по необеспеченным потребительским кредитам до значений, которые действовали до начала пандемии».

Динамика депозитов населения

В апреле 2021 года прирост объемов рублевых депозитов (без учета средств на счетах эскроу) составил 3,4% против снижения на 0,1% в марте текущего года. В годовом выражении рост ускорился до 6,0% против 4,2% месяцем ранее. В отчетном месяце увеличились объемы краткосрочных и долгосрочных рублевых депозитов: на 10,4% и 0,5% соответственно. Объемы среднесрочных рублевых депозитов снизились на 1,9%.

Объемы валютных вкладов, измеренные в долларах, в отчетном месяце выросли на 0,1% по сравнению с предыдущим месяцем, а в годовом выражении прирост составил 2,8%. В отчетном месяце граждане сокращали объемы среднесрочных и долгосрочных валютных депозитов (-1,2% и -1,1% соответственно), при этом объемы краткосрочных депозитов увеличились в апреле на 2,2%.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, со второй декады мая до конца сентября 2020 года максимальная процентная ставка по вкладам последовательно снижалась, вслед за динамикой ключевой ставки ЦБ РФ, тогда как в октябре-ноябре наметился слабый рост указанной ставки. В декабре 2020 года – феврале 2021 года максимальная ставка по вкладам стабилизировалась на уровне 4,5%, а с конца марта наметился рост (как реакция на повышение ключевой ставки). На конец мая указанная ставка достигла 4,9%.

Состояние денежного рынка

В мае 2021 года отмечалось снижение структурного профицита ликвидности банковского сектора. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 4,79% (против 4,51% месяцем ранее), оказавшись ближе к нижней границе коридора процентных ставок.

С конца мая 2020 года регулятор ввел новый инструмент предоставления рублевой ликвидности кредитным организациям – аукционы репо на сроки 1 месяц и 1 год. В октябре Банк России существенно увеличил лимит средств, предоставляемых на аукционах репо на срок 1 месяц — до 1 трлн рублей, а в ноябре – до 1,5 трлн рублей. Отметим, что в декабре 2020 года банки привлекли на этом аукционе 0,8 трлн рублей, в январе 2021 года – 1,1 трлн рублей, а в феврале-мае – всего по 50-100 млрд рублей.

Прогноз основных макроэкономических показателей⁸

23 мая Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2021-2022 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 12 Прогноз показателей экономики России на 2021-2022 гг. от Citibank

	2020	2021	2022
Номинальный ВВП, млрд долл.	1483	1585	1755
Население, млн чел.	145,9	145,9	145,8
Реальный ВВП, % к пред. г.	-3,0	3,0	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	-8,5	2,1	3,1
Валовое накопление основного капитала, % г/г	-4,3	4,1	5,0
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	-4,3	4,6	2,5
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	-12,0	3,1	4,1
Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п.	1,7	0,5	-0,2
Уровень безработицы, %	6,5	4,5	4,5
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	33,1	57,7	56,2

⁸Источник http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2021_06.pdf, дата публикации 19.06.2021.

	2020	2021	2022
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	2,2	3,6	3,2
Торговый баланс, млрд долл.	130,8	155,4	143,7
Прямые иностранные инвестиции, чистые, млрд долл.	-9,0	-15,0	-20,0
Внешний долг, млрд долл.	474,2	487,6	492,6
Краткосрочный внешний долг, млрд долл.	74,2	80,1	83,8
Краткосрочный долг / Резервы ЦБ (%), млрд долл.	12,5	12,6	12,2
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-4,0	-0,8	0,8
Первичный баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-3,1	0,3	1,9
Государственный долг, % ВВП	20,5	21,3	22,0
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,9	4,9	4,2
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	3,4	5,5	4,3
Курс доллара США, руб. на конец года	74,02	70,76	71,44
Курс доллара США, руб. среднегодовой	72,32	73,339	70,84
Курс евро, руб. на конец года	90,42	82,72	82,36
Курс евро, руб. в среднем за год	82,58	87,11	81,88
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	4,25	5,75	5,50
Доходность долгосрочных облигаций, % на конец года	6,27	6,83	6,83
Номинальная заработная плата, % г/г	7,6	7,0	6,0

Источник: Citibank

Citibank также обновил поквартальный прогноз развития экономики России в 2021-2022 гг., приведенный в следующей таблице.

Таблица 13 Квартальный прогноз показателей экономики России на 2021-2022 гг. от Citibank

	I/ 2021	II/ 2021	III/ 2021	IV/ 2021	I/ 2022	II/ 2022	III/ 2022
Реальный ВВП, % к соотв. кв. пред. г	-1,4	8,6	3,3	1,9	2,6	2,7	2,3
ИПЦ, % в годовом сопоставлении	5,8	5,8	5,6	4,9	4,3	4,1	4,2
Курс доллара США, руб. на конец кв.	75,65	74,51	72,63	70,76	70,23	70,63	71,01
Курс евро, руб. на конец кв.	88,74	90,46	86,55	82,72	81,39	81,71	82,04
Ключевая ставка ЦБ, % на конец кв.	4,50	5,25	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75

Источник: Citibank

31 мая ОЭСР выпустила очередной прогноз роста мировой экономики и экономик стран ОЭСР (OECD Economic Outlook). Эксперты организации отмечают, что к настоящему моменту докризисный уровень мирового выпуска уже превышен, но динамика ВВП характеризуется высокой межстрановой вариацией (связанной с различиями в темпах вакцинации и возможностях стимулирования экономики); так, только в 9 экономиках «Группы 20» (включая Россию) ВВП по итогам 2021 г. будет выше, чем в 2019 г.

В целом, проектировки роста на 2021 г. были увеличены по сравнению с мартом на фоне продления программ бюджетного стимулирования в ряде экономик и улучшения индексов потребительской и бизнес-уверенности. Основным исключением стала Индия, испытывавшая резкий всплеск заболеваемости коронавирусом в первом полугодии 2021 г., что вынудило власти принять новый раунд ограничительных мер.

Эксперты ОЭСР рассматривают также альтернативные сценарии. В позитивном сценарии ускорения темпов вакцинации и дополнительного улучшения динамики частного потребления (ввиду уменьшения стимулов к «сбережениям из предосторожности») мировой рост в 2021 г. достигает 6,5%, а в 2022 г. – 5,8%. В негативном сценарии низких темпов вакцинации, появления новых высокозаразных штаммов COVID-19 и сохранения высокой нормы сбережений, в 2021 г. мировой выпуск увеличивается лишь на 5,0%, а в 2022 г. – на 3,0%. Среди других рисков, на качественном уровне особо выделяется возможность длительного всплеска инфляции в развитых странах, с негативными последствиями в том числе и для стран с формирующимися рынками (ввиду роста мировых процентных ставок и увеличения волатильности потоков капитала).

На фоне поддержания высоких цен на нефть и положительного пересмотра прогнозов мирового спроса, проектировки динамики российского ВВП были также увеличены: для 2021 г. – на 0,8 п.п., до 3,5%; для 2022 г. – на 0,2 п.п., до 2,8%.

Таблица 14 Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом от марта 2021 г.)

	2020	2021	2022
Рост ВВП, %			
Весь мир	-3,5	5,8 (+0,2)	4,4 (+0,4)
Развитые страны	-4,8	5,3	3,8
Еврозона	-6,7	4,3 (+0,4)	4,4 (+0,6)
США	-3,5	6,9 (+0,4)	3,6 (-0,4)
Япония	-4,7	2,6 (-0,1)	2,0 (+0,2)
Формирующиеся рынки	-2,3	6,2	4,9
Бразилия	-4,1	3,7 (0,0)	2,5 (-0,2)
Индия	-7,7	9,9 (-2,7)	8,2 (+2,8)
Китай	2,3	8,5(+0,7)	5,8 (+0,9)
Россия	-2,6	3,5(+0,8)	2,8(+0,2)
Рост объемов мировой торговли, %	-8,5	8,2	5,8
Цены на нефть Brent, долл./барр.	42	65	65

Источник: Еврокомиссия

Выводы:

- Общие экономические показатели пока положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.
- Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.
- По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.
- Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.
- Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

В целом, российская экономика с начала 2018 года функционирует достаточно успешно. Можно говорить об улучшении ожиданий бизнеса и стабилизации уровня экономической активности.

6.2. Социально-экономическое положение Москвы ⁹

Основные экономические и социальные показатели

	Март 2021 г.	В % к		Январь- март 2021 г. в % к январю- марту 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к		январь-март 2020 г. в % к январю- марту 2019 г.
					марту 2019 г.	февралю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	x	112,2	89,2	111,6	100,3	103,8	105,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	151366,0	188,6	157,3	98,4	55,6 ²⁾	84,7 ²⁾	73,4 ²⁾
обрабатывающие производства	738121,2	160,8	116,7	141,7	88,3 ²⁾	107,0 ²⁾	104,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	81668,1	110,2	92,5	116,9	101,8 ²⁾	101,8 ²⁾	97,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11417,4	111,7	105,9	117,6	89,2 ²⁾	104,9 ²⁾	94,8 ²⁾

6.3. Социально-экономическое положение Московской области ¹⁰

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2019 года – 5,2 трлн. рублей, или 5,4% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2021 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития:

- промышленного производства – на 15,3%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 16,4% (по объемам – 4 и 2 место в России соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 2,7%;
- объема строительных работ – на 4,9% (3 место по объему);
- ввода жилья – на 42,2% (1 место по объему);
- розничного товарооборота – на 16,8% (2 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 20,7% (3 место по объему), объем платных услуг – на 35,3% (2 место по объему), оборот общественного питания – на 22,2%, уровня среднемесячной заработной платы – на 9,7%;
- среднесписочной численности работников – на 0,3%. В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,98% к соответствующему

⁹ Источник: <https://gks.ru/region/docl1145/Main.htm>

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года. Индекс промышленного производства к соответствующему периоду предыдущего года уточнен в связи с пересчетом индекса промышленного производства за февраль 2021 года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

¹⁰ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10227489>

уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,16%, непродовольственные – на 7,55%, услуги – на 2,99%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2021 года составила 71 тыс. человек, что на 45,3% ниже уровня конца июня прошлого года.

Уровень зарегистрированной безработицы составил 1,71 процента от численности рабочей силы. Развитие промышленного производства

6.4. Краткая характеристика рынка вторичного жилья г. Москвы и Московской области¹¹

Настоящий раздел Отчета содержит следующую информацию:

- информацию о сегменте рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ цен предложений из сегмента рынка оцениваемого объекта;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- анализ ценообразующих факторов.

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам ноября 2021 года

Рост цен продолжает затухать

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Ноя 21	Окт 21
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	241 139	+0,9%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	3 353	+0,7%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 925	+1,9%

Темпы роста цен на вторичное жилье замедляются, но спрос на рынке есть – люди в основном покупают квартиры «для жизни», не самые дорогие и не самые дешевые.

По данным аналитического центра www.irn.ru, в конце ноября квадратный метр на рынке «старой» Москвы стоит в среднем 241 140 руб. – это на 0,9% больше, чем месяцем ранее. Напомним, по итогам октября темпы роста цен были существенно выше – 1,3%. В долларах цены на столичные квартиры в ноябре прибавили 0,7% и достигли \$3 350 за кв. м.

В ноябре больше всего подорожала середина рынка: края - 20% самых дорогих и самых дешевых квартир – прибавили только по 0,3%, что значительно ниже среднерыночных темпов роста цен. Ценовая динамика в разрезе типов жилья демонстрирует ту же тенденцию. Современная и советская панель, а также советский кирпич выросли в цене на 1-1,5%, то есть больше, чем рынок в среднем. При этом формально самые дешевые на рынке, но уже почти сравнявшиеся по цене метра с более приемлемой по качеству типовой панелью хрущевки и сильно переоцененные монолитно-кирпичные дома за ноябрь прибавили только 0,6-0,7%.

А вот от географии динамика цен в ноябре практически не зависела: дешевые и дорогие локации находятся как вверху, так и внизу рейтинга. Похоже, с рынка уходили наиболее адекватные по соотношению цены и качества варианты вне зависимости от их расположения.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		
	Ноя 21	Окт 21	
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	211 259	+0,6%	
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	216 528	+1,5%	
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	228 787	+1,1%	
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	242 987	+1,2%	
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	257 752	+1,0%	
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	245 618	+0,7%	

¹¹ <https://www.irn.ru/index/>

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Ноя 21	Окт 21
	Все панельные и блочные дома			218 858
Все монолитные и кирпичные дома			248 786	+1,0%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Ноя 21	Окт 21
	Однокомнатные квартиры			246 737
Двухкомнатные квартиры			238 337	+0,9%
Трёхкомнатные квартиры			229 217	+0,9%
Многокомнатные квартиры			241 313	+0,2%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Ноя 21	Окт 21
	Центральный округ			377 036
Юго-Западный округ			271 970	+1,2%
Западный округ			263 399	+0,2%
Северо-Западный округ			251 100	0,0%
Северный округ			237 267	+0,2%
Южный округ			219 422	+1,9%
Северо-Восточный округ			218 240	+1,1%
Восточный округ			215 088	+0,2%
Юго-Восточный округ			206 230	+1,2%
Все районы старой Москвы за МКАД			190 715	+0,8%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR		Ноя 21	Окт 21
	Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир			338 030
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир			181 938	+0,3%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"			1,86	0,0%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Ноя 21	Окт 21
	<u>Индекс ценового ожидания</u> Темп изменения цен на жильё	+1,1 %/мес.
<u>Индекс доходности жилья</u> Сравнение жилья с банковским депозитом	3,1 б.деп.	-0,5 б.д.

Рейтинг районов и метро Москвы по ценам на квартиры¹²

¹² <https://www.irn.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>

В ноябре динамика цен на квартиры в разрезе географии четких тенденций и закономерностей не продемонстрировала: дешевые и дорогие локации находятся как вверху, так и внизу рейтинга. Похоже, спросом пользуется любое адекватно оцененное жилье, вне зависимости от района.



- Увеличение средней цены кв.м. – 72 района из 86 (83,7%)
- Цена кв.м. не изменилась – 0 районов из 86 (0,0%)
- Снижение средней цены кв.м. – 14 районов из 86 (16,3%)

№ изм. районы	метро	Нов 21	Окт 21
1	Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	467 320 +1,0%
2 +2	Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	430 370 +1,9%
3 -1	Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	430 215 +0,3%
4 -1	Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	426 973 +0,1%
5	Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	420 154 +2,3%
6	Хановники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	408 512 +0,2%
7	Красносельский	Консокольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	350 224 +0,8%
8 +1	Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	349 456 +1,6%
9 -1	Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубиня, Цветной бульвар	345 518 -0,1%
10	Заноскоречье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	345 454 +2,5%
11 +2	Беговой	Белорусская	338 148 +2,6%
12 -1	Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаволовская	336 897 +0,1%
13 +1	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чаловская	329 652 +0,9%
14 -2	Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	328 891 -0,7%
15	Пгаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	328 479 +2,4%
16	Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	296 352 +2,1%
17	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошево, ЦСКА	287 649 -0,8%
18 -1	Филевский парк	Багрatioновская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелехова	285 967 +2,0%
19 -1	Басманный	Бауманская	282 823 +0,3%
20	Марьяна рош, Савеловский	Марьяна рош, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	280 793 +2,1%
21	Академический	Академическая	279 162 +1,6%
22	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	278 023 +1,7%
23	Хорошево-Мневники	Зорге, Мневники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская	276 701 +1,9%
24		Динамо, Петровский парк	272 476 +0,6%
25	Алексеевский	Алексеевская, Рижская	271 510 +1,5%
26 +1	Сокольники	Красносельская, Сокольники	268 503 +1,8%
27 -1	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	267 348 +0,1%
28 +1	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская	263 444 +2,2%
29 -1	Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохоловская, Площадь Ильича, Пролетарская, Рижская	260 783 +0,5%
30	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	257 102 -0,1%
31	Крылатское	Крылатское	254 740 +0,3%
32	Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Днипровская, Тимирязевская, Фонизинская	253 091 0,0%
33	Можайский, Фили-Давыдовское	Кунцевская	251 641 +0,5%
34 +2	Головинский	Водный стадион	249 844 +1,5%
35 +2	Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	248 959 +1,9%
36 -2	Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	248 955 +0,1%
37 -2	Кунцево	Молодежная	247 570 +0,1%
38 +2	Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	247 403 +2,0%
39 -1	Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	246 704 +1,3%
40 +1	Очаково-Матвеевское	Минуринский проспект, Озёрная	246 428 +2,4%
41 +1	Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Колоненская	243 201 +1,2%
42 -3	Соколиная гора	Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электровзаводская	242 329 -0,1%
43 +1	Строгино	Строгино	238 985 +1,2%
44 +1	Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	236 779 +1,7%
45 -2	Преображенское	Преображенская площадь	236 644 -0,3%
46 +1	Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	235 437 +1,6%
47 -1	Войковский, Коттево	Балтийская, Войковская, Коттево, Стрешнево	231 272 -0,5%
48	Левобережный, Ховрино	Белоярская, Речной вокзал, Ховрино	224 618 +1,0%
49	Ледоротово	Авиамоторная, Андроновка, Ледоротово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	223 887 +0,9%
50 +2	Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	220 400 +1,4%
51 -1	Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	220 331 +0,7%
52 +2	Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская	219 564 +1,7%
53	Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	219 223 +1,2%
54 +2	Куржино, Молжаниновский		218 421 +2,5%
55 -4	Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Чкаловская	217 286 -0,3%

□ 56 -1	Северное Медведково	Медведково	214 423	-0,4%
□ 57 +1	Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	213 983	+1,7%
□ 58 -1	Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	213 880	+0,9%
□ 59 +4	Ясенево	Битцевский парк, Новосеневская, Ясенево	213 132	+2,4%
□ 60 -1	Бескудникский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Селигерская	212 347	+1,0%
□ 61 -1	Отрадное	Отрадное	211 760	+1,1%
□ 62 +5	Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	210 987	+2,6%
□ 63 -1	Теплый Стан	Теплый Стан	209 959	+0,6%
□ 64	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	209 616	+1,2%
□ 65 -4	Перово	Перово	209 011	0,0%
□ 66 -1	Печатники	Печатники	207 996	+0,5%
□ 67 +2	Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	207 616	+1,2%
□ 68	Солнцево	Говорово, Рунянцево, Солнцево	206 637	+0,5%
□ 69 -3	Митино	Волоколамская, Митино, Механино, Пятницкое шоссе	206 375	+0,2%
□ 70 +1	Москворечье-Савурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	204 897	+1,3%
□ 71 -1	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	203 699	+0,3%
□ 72	Рязанский	Окская, Рязанский проспект, Стехановская	202 530	+0,5%
□ 73 +3	Братеево, Збликово	Алма-Атинская, Борисово, Збликово, Красногвардейская, Штильовская	201 309	+1,2%
□ 74 -1	Гольяново, Северное Измайлово	Шелковская	200 960	-0,1%
□ 75 -1	Алтуфьевский, Вибиреево	Вибиреево	200 887	+0,5%
□ 76 -1	Люблино	Волжская, Люблино	200 072	+0,2%
□ 77 +2	Лианозово	Алтуфьево	199 404	+1,5%
□ 78 -1	Лосиноостровский, Ярославский		197 512	-0,1%
□ 79 -1	Восточный, Новокосино	Новокосино	196 553	-0,3%
□ 80 +1	Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	196 371	+1,4%
□ 81 -1	Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг	194 451	+0,4%
□ 82	Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	192 991	+2,0%
□ 83	Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Кончужарка, Олховая, Прошкино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	187 523	-0,1%
□ 86	Зеленоград: Крюково, Матушкино, Савёнки, Сигино, Старое Крюково		174 025	+2,3%

Обзор рынка апартаментов¹³

По предварительным оценкам экспертов, рынок недвижимости в Москве в 2020 году должен был сильно пострадать в результате непредвиденной ситуации, а именно введение тотального режима самоизоляции. Чтобы избежать этого, правительством было принято решение ввести целый пакет мер на поддержание данной отрасли. Одним из таковых решений был запуск программы субсидирования ипотеки и кредитов на строительство жилья.

В свою очередь, девелоперы смогли довольно оперативно организовать возможность покупки жилья онлайн во время самоизоляции и тем самым нивелировать негативные последствия, связанные с просадкой рынка.

Как итог, начиная с III квартала 2020 года мы можем наблюдать колоссальный рост спроса на новостройки практически во всех административных округах Москвы. Если брать во внимание предположения специалистов о том, что после частичной приостановки заключения новых договоров ДДУ в предыдущем периоде, начнется значительное увеличение числа новых сделок в Росреестре, то мы с уверенностью можем сказать, что их прогнозы подтвердились.

Тенденции рынка жилой недвижимости

Если изучить все статистические данные за этот период, то мы можем наблюдать, что конкретно в этот период, был всплеск спроса, который связан с ипотекой по сниженным ставкам — 6,5%, а также с просадкой во время пандемии, за счёт чего сформировался отложенный спрос для рассматриваемого нами периода. Рост спроса поспособствовал тому, что на рынке сохранилась положительная динамика цен, спрогнозированная ранее.

Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости столицы составил около 38,7 тысяч лотов в 884 корпусах. Общая площадь всех объектов достигает отметки в 2,7 миллионов квадратных метров. В сравнении со вторым кварталом этого года, доля апартаментов выросла и составила 28% от общего предложения на рынке.

Если “уменьшить масштаб” и рассматривать изменения процентного соотношения видов жилья не за квартал, а за год, то в сегменте квартир наблюдается снижение объёма на 20%. В сегменте апартаментов предложение выросло на 6% по сравнению с показателями прошлого года.

Апартаменты. Предложение

Доля апартаментов среди всех новостроек Москвы составляет 28%, что выше, чем в предыдущем квартале, - тогда, на данный формат недвижимости приходилась четверть объектов на рынке жилой недвижимости. В общей сложности к продаже готовы 9,8 тысяч апартаментов,

¹³ https://dolgorukovskaya25.ru/events/obzor_rynka_apartamentov

суммарная площадь которых составляет 750 тысяч квадратных метров в 192 корпусах или 125 проектах.

Рассматривая структуру предложения рынка касательно площади, мы можем привести следующие цифры:

- Преобладающим видом апартаментов является “бизнес-класс” (42%).
- Сразу же за ним находится “премиум-класс” (26%).
- Третье место занимает “комфорт-класс” (20%).
- А замыкает нашу “четвёрку” элитный сегмент (12%).

За III квартал доля премиум-класса увеличилась – с 24% до 26%, а доля комфорт-класса снизилась – с 23% до 20%.

Если же сравнивать актуальные данные, с данными за 2019 год, то доля апартаментов элитного сегмента увеличилась (ранее 9%). Похожая ситуация наблюдается и в бизнес-классе, где доля такого типа апартаментов выросла с 39% до 41%. А процентное соотношение комфорт-класса, напротив, уменьшилось на 7% (в 2019 году — 27%).

Главным критерием у покупателей при покупке апартаментов является тот факт, что стоимость апартаментов существенно ниже, чем стоимость квартир той же площади. Стоит отметить, что у 19% всех апартаментов в Москве площадь не превышает 40 кв. метров, что придаёт ещё большего контраста между стоимостью квартир и апартаментов.

Объёмы предложения по округам Москвы

Наибольший объём предложения апартаментов сосредоточен в ЦАО и составляет 35%. Вторым округом по данному показателю является СВАО — 24,5%. Сравнив эти показатели с прошлогодними, “вырисовывается” ясная картина стабильного роста предложения (данные объёмов предложения за 2019 год: ЦАО — 32%, СВАО — 21%).

Апартаменты можно приобрести в любом административном округе Москвы в старых границах, за исключением ЗелАО.

Апартаменты. Цены

Средневзвешенная цена на апартаменты составила 439 тыс. Рублей за квадратный метр. За квартал рост стоимости достиг 5%, а за один год — около 14%.

Наиболее высокий показатель стоимости демонстрируется в ЦАО и составляет — 759 тыс. рублей за один квадратный метр. За один квартал средневзвешенная цена апартаментов в ЦАО выросла на 3%, а самая низкая средневзвешенная цена на этот тип жилых объектов зафиксирована в ЮВАО — 193 тысячи рублей за один “квадрат”. В сравнении с предыдущим периодом, стоимость в этом округе — не изменилась.

Если говорить о приросте стоимости по сегментам, то лучшие результаты показали апартаменты элитного класса (9%) и премиум-класса (3%). Цена в комфорт-классе за рассматриваемый период практически не изменилась, а в бизнес-классе вовсе отмечено снижение на 3%.

На уровень цен по стадиям строительной готовности существенное влияние оказывает структура выборки по местоположению проекта.

Апартаменты. Спрос

Рассматривая динамику спроса в пределах одного квартала, мы обнаружим, что на выбранном периоде спрос на апартаменты вырос на 18,6% по общему объёму, благодаря цене предложения.

Выводы и прогнозы

При сохранении положительной динамики спроса в течение всего года, стоимость новых объектов в Москве будет “плавно” расти. Объясняется это двумя факторами:

1. Увеличение себестоимости материалов для постройки объектов (инфляция, колебания курса иностранных валют и т.д.).

2. Увеличение финансовой нагрузки на девелопера, связанной с необходимостью получить кредиты в пределах проектного финансирования.

В случае, если спрос стабилизируется (вероятно, после завершения программы государственного субсидирования ипотеки) произойдет и стабилизация цен. Будут восстановлены практики увеличения скидок для стимуляции спроса.

Понижение ключевой ставки и ставок по вкладам поспособствуют дальнейшему инвестиционному спросу на приобретение объектов недвижимости, так как доходы по вкладам попадают под налогообложение, что делает такой способ вложения — низкодоходным.

Предположительно самым высоким спросом будут пользоваться категории бизнес-класса и премиальный сегмент. Рассматривая ситуацию чуть подробнее, возьмем как пример «Клубный дом Долгоруковская 25» - премиальные апартаменты, находящиеся на финишной стадии строительства. При постройке данного объекта были применены новейшие технологии, обеспечивающие сооружению красоту и долговечность, что безусловно способствует сохранению тенденции на рост стоимости такой недвижимости.

Скидки на торг

Ниже в таблице приведена информация о скидках на торг жилой недвижимости, приведенная в специализированных справочниках.

Таблица 15 Диапазоны возможных скидок на торг

№п/п	Тип недвижимости	Скидки на торг			Источник информации
		минимальная, %	максимальная, %	средняя, %	
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	12	6	https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/199-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2020-g/2191-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2020

Анализ ценообразующих факторов для жилой недвижимости и диапазоны их возможных значений

Ценообразующими факторами при оценке квартир являются¹⁴:

- местоположение:
 - округ, микрорайон;
 - местоположение в микрорайоне;
 - преобладающая застройка микрорайона;
 - транспортная доступность;
 - обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка);
 - объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км);
 - обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка);
 - объекты промышленной инфраструктуры микрорайона;
 - объекты транспортной инфраструктуры микрорайона;
 - состояние прилегающей территории (субъективная оценка);
- жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира:
 - тип здания;
 - год постройки;
 - материал наружных стен;
 - материал перекрытий;
 - состояние здания (субъективная оценка);
 - техническое обеспечение здания;
 - организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж;
 - количество этажей в здании;

¹⁴Источник: <http://www.ocenchik.ru/forum/index.php?s=e830713ebf87ca369fef6a31e5eeb4a8&showtopic=1120>.

- состояние подъезда (субъективная оценка);
- характеристика оцениваемой квартиры:
 - этаж расположения;
 - площадь, кв.м: общая/жилая; лоджия (балкон);
 - вид из окон;
 - состояние объекта (субъективная оценка);
 - видимые дефекты внутренней отделки;
 - данные о перепланировке.

Ниже на рисунке приведена информация о наиболее значимых ценообразующих факторах и размеру их влияния на стоимость квартир, приведенная в специализированном справочнике – «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014 г. Лейфер Л.А. стр. 209».

Таблица 12

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,25
Тип (планировка) квартиры	0,15
Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
Этаж	0,15
Материал стен	0,10
Состояние отделки	0,10
Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,05
Видовые характеристики квартиры	0,05

Рисунок 3 Информация о наиболее значимых ценообразующих факторах и размеру их влияния на стоимость квартир

Ниже в таблицах приведены возможные величины коэффициентов (значений) различных ценообразующих факторов жилой недвижимости.

Размеры корректирующих коэффициентов на общую площадь квартиры¹⁵

Согласно информации, приведенной в специализированном справочнике – «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014 г. Лейфер Л.А., таб. 12.1.1., стр. 209» в таблице ниже приведены размеры корректирующих коэффициентов по фактору площади объектов.

Таблица 16 Размеры корректирующих коэффициентов по фактору площади объектов

Площадь объекта, кв.м	Размер скидки на площадь
0-65	1,0
65-100	0,96
100-200	0,84
более 200	0,70

Согласно данным портала statielt.ru (по состоянию на 01.10.2020):

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \quad \text{где:}$$

- C* – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь квартиры, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

¹⁵ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/199-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2020-g/2200-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R^2=0,667$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}, \quad \text{где:}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Размеры корректирующих коэффициентов на этаж¹⁶

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Таблица 17 Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	0,97
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,08	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,01	0,96
6	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,1%	10,5%	7,0%

* - в многоквартирных малоэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

** - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

Выводы:

Средняя цена предложения на вторичном рынке, в территориальной зоне расположения объекта оценки – **153 520** руб./кв. м.

Основными ценообразующими факторами при оценке квартир являются:

- Местоположение;
- Тип дома;

¹⁶ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/199-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2020-g/2196-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

-
- Общая площадь;
 - Кол-во комнат;
 - Этаж расположения;
 - Тип ремонта;
 - Состояние объекта.

Согласно информации о наиболее значимых ценообразующих факторах и размеру их влияния на стоимость квартир, приведенная в специализированном справочнике – «Справочник оценщика недвижимости Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. Лейфер Л.А.» вклад вышеуказанных факторов в стоимость квартиры составляет **около 80%**.

Средняя скидка на торг в настоящее время находится в диапазоне **2-12%**.

7. Описание процесса оценки объекта оценки

7.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д. Инспекция объекта оценки не проводилась в связи с оценкой на прошлую дату.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7.3. Методология оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 7 утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 и 25.09.2014 №297, 298, 299, 611, соответственно), стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного, с учетом целей и задач оценки, а также предполагаемого использования результатов оценки. Оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

7.3.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство/замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + З_{в/з} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{\Sigma}),$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{Физ}) \times (1 - U_{ФУН}) \times (1 - U_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

З_{в/з} – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

I_Σ – накопленный износ;

I_{Физ} – физический износ;

U_{ФУН} – функциональное устаревание;

U_Э – внешнее устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, которые не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

7.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован **двумя методами**¹⁷:

- **Метод моделирования рынка (рыночного ценообразования):** предусматривает построение зависимости путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Указанная зависимость предназначается для длительного использования при оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости, в связи с чем, данный метод признается достаточно сложным и трудоемким;
- **методом сравнительного анализа сделок (продаж)** опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок (продаж) с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Основополагающим принципом метода сравнительных сделок (продаж) является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого

¹⁷ Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Спб.: Изд-во «МКС», 2007. – с. 382-387.

использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Внутри метода сравнительного анализа сделок (продаж) могут использоваться различные *техники*¹⁸:

Таблица 18 Техники метода сравнительного анализа сделок (продаж)

Техники количественного анализа	Техники качественного анализа
<p>1. Техника компенсационных издержек: предусматривает внесение поправки в цену сделки с объектом - аналогом, имеющим некоторый недостаток в сравнении с объектом оценки. Если недостаток имеет объект оценки, то рассчитанная поправка вычитается из цены сделки с объектом – аналогом.</p>	<p>Техники качественного анализа решают ограниченность техники факторного анализа, так как условие превышения числа сделок над числом элементов сравнения не обязательно.</p> <p>1. Техники качественного сравнения цен – сравнение экспертно на основе рассуждений «лучше» - «хуже» либо оценка факторов бальными методами на основе различных шкал. Здесь основная проблема заключается в том, что применение этой техники позволяет учесть влияние приращений количественных характеристик ценообразующих факторов, но не их ценности.</p>
<p>2. Техника факторного анализа – техника выявления поправки для фактора (ов), влияющего (их) на цену сделки. Данная техника может реализовываться различными способами:</p> <p>техника парного сравнения цен сделок (продаж), когда поправка находится как разность цен сделок (продаж) пар объектов-аналогов, отличающихся только одним элементом сравнения;</p> <p>техника построения трендов, когда выявляется зависимость цен сделок (продаж) только от одного ценообразующего фактора;</p> <p>техника линейной алгебры, когда выявление поправки для каждого отдельного фактора невозможно, поэтому строится матрица для выявления поправок для каждого ценообразующего фактора;</p> <p>техника множественного регрессионного анализа, когда определяются величины соответствующих параметров корреляционной модели, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов и рыночной цены объекта.</p> <p>Важным моментом реализации данных техник является правило превышения аналогов над факторами сравнения хотя бы на единицу.</p>	<p>2. Техника квалиметрического моделирования – решает проблему предыдущей техники путем введения экспертно оцениваемых коэффициентов значимости для каждого элемента сравнения.</p>

В теории оценки также можно встретить и **метод валовой ренты**, который основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

7.3.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

¹⁸ То же, с. 406-448.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

7.3.4. Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

7.3.5. Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки (для объектов недвижимости)

Учитывая специфику объекта оценки, достаточность и достоверность имеющейся информации, учитывая цели и задачи оценки, а так же предполагаемое использование результатов оценки, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов и пришел к изложенным ниже выводам.

Таблица 19 Обоснование выбора / отказа от использования подходов в оценке объекта оценки

Наименование подхода	Условия применения	Использование в рамках настоящего Отчета	Обоснование выбора / отказа от использования подхода
Затратный	Согласно ФСО №1 п. 19 затратный подход применяется преимущественно в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства, либо замещения объекта оценки. Согласно ФСО №7 п. 24 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.	Нет	Учитывая положения ФСО №1 и №7, а так же принимая во внимание цели и задачи оценки, а так же предполагаемое использование результатов оценки (Для цели купли-продажи) оценщик считает обоснованным отказ от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета

Наименование подхода	Условия применения	Использование в рамках настоящего Отчета	Обоснование выбора / отказа от использования подхода
Сравнительный	Согласно ФСО №1 п. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно ФСО №7 п. 22 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.	Да	Учитывая положения ФСО №1 и №7, а так же принимая во внимание цели и задачи оценки, а так же предполагаемое использование результатов оценки ((Для цели купли-продажи) оценщик использует сравнительный подход в рамках настоящего Отчета. Оценщику удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.
Доходный	Согласно ФСО №1 п. 16 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО №7 п. 23 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.	Нет	Объектом оценки является жилая недвижимость, основным назначением которой не является извлечения доходов от его использования. А так же учитывая положения ФСО №1 и №7, и принимая во внимание цели и задачи оценки, а так же предполагаемое использование результатов оценки (Для цели купли-продажи) оценщик считает обоснованным отказ от применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета

Выбор метода оценки в рамках выбранного подхода (ов)

В рамках сравнительного подхода используется **методом сравнительного анализа сделок (продаж)**, так как:

- рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области хорошо развит;
- оценщику удалось подобрать аналоги по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Следовательно, по мнению оценщика, данный метод даст наиболее точный результат оценки.

В настоящем Отчете для выявления размера поправок используются, в основном, различные техники количественного анализа, позволяющие дать наиболее точный размер влияния ценообразующего фактора.

7.4. Расчет сравнительным подходом

7.4.1. Общее описание процесса оценки

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Выбор обоснованной единицы сравнения.

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

7.4.2. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁹. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Рекомендуются применять удельные цены на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта характеристики²⁰. Использование таких удельных характеристик хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешности метода.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению жилой недвижимости - стоимость 1 кв.м общей площади объекта²¹. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на исследуемом рынке.

¹⁹Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 477.

²⁰Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Спб.: Изд-во «МКС», 2003. – с. 422.

²¹Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 478.

7.4.3. Отбор объектов-аналогов

В качестве объектов оценки нежилого помещения выступают апартаменты.

ПО своим характеристикам они схожи с квартирами, поэтому расчет проведен аналогичным образом с применением аналогичных корректировок. Ниже представлены только значимые значения.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Таблица 20 Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3				
Дата предложения	Май 2022				
Передаваемые права	Право собственности				
Тип объекта	Нежилое помещение				
Общая площадь, кв.м	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7
Жилая площадь, кв.м	32,6	-	28,2	-	-
Площадь кухни, кв.м	18	-	12	-	-
Тип несущих стен	КМ	КМ	КМ	КМ	КМ
Количество комнат	2	2	2	3	2
Этаж расположения	10	19	5	3	11
Этажность дома	19	19	19	19	19
Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки
Тип ремонта	Простой ремонт	Простой ремонт	Улучшенный ремонт	Простой ремонт	Простой ремонт
Мебель	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб., с НДС	33 900 000	32 100 000	45 000 000	37 700 000	34 750 000
Цена предложения, с НДС, руб./кв.м	502 222	544 992	779 896	415 198	415 173
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/flat/253693210/	https://www.cian.ru/sale/flat/270943078/	https://www.cian.ru/sale/flat/271774068/	https://www.cian.ru/sale/flat/271851258/	https://www.cian.ru/sale/flat/271850167/

Анализ выбора объектов-аналогов, используемых в оценке

Согласно выводам, сделанным в ходе анализа рынка, основными ценообразующими факторами при оценке квартир являются:

- Местоположение;
- Тип квартиры;
- Общая площадь;
- Этаж расположения;
- Материал стен.

Согласно информации о наиболее значимых ценообразующих факторах и размеру их влияния на стоимость квартир, приведенная в специализированном справочнике – «Справочник оценщика недвижимости Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород 2016 г. Лейфер Л.А.» вклад вышеуказанных факторов в стоимость квартиры составляет **около 80%**.

Учитывая приведенную выше информацию, из представленных на рынке объектов оценщик произвел отбор пяти объектов – аналогов, наиболее соответствующих объекту оценки по характеристикам основных ценообразующих факторов.

7.4.4. Формирование перечня элементов сравнения

Элементы сравнения – группы ценообразующих факторов, включающие те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различия цены сделки (предложения) сравнимых объектов.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

Последовательные корректировки (первая группа сравнения) – корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения, корректировка производится последовательно, строго в данном порядке²²:

1. Снижение цены в процессе торгов.
2. Передаваемые имущественные права (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).
3. Условия финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).
4. Условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие).
5. Расходы, сделанные сразу после покупки.
6. Рыночные условия (дата продажи).

Независимые корректировки (вторая группа сравнения) – корректировки в любом порядке:

1. Местоположение (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество окружения).
2. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
3. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов и пр.).
4. Вид использования (зонирование).
5. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

Помимо основных элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные ограничения, сервитуты, природоохранные ограничения, доступ к объекту недвижимости. Часто базовый элемент сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. Например, физические характеристики могут быть разделены на возраст, состояние здания, его размеры и т. д.

При корректировке объектов аналогов все поправки делаются от объекта аналога к объекту оценки. Независимые корректировки производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок первой группы: рассчитывается валовая корректировка, которая является суммой всех корректировок по второй группе сравнения.

Приведенные выше корректировки приводятся для цен сделок. Так как рынок недвижимости в российской действительности не является открытым, а информационный рынок для некоторых сегментов рынка недвижимости является не только непрозрачным, но и вовсе закрытым, оценщики подчас вынуждены использовать не только информацию по сделкам, но и данные о ценах предложений к продаже. Однако цены сделок и цены предложений, как известно из ценообразования, отличаются компонентой на уторговывание, торговой наценкой, наценкой

²²С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 260.

посредника и пр. Часто совокупная величина этих надбавок известна в процентах к цене продажи из анализа рынка. Поэтому оценщики, зная значение данной скидки на уторговывание, могут перейти от цены предложения к цене сделки. Разницу между ценой предложения и ценой сделки следует учесть до проведения всех последующих корректировок, так как для их проведения цены аналогов должны иметь однородную структуру²³.

Корректировки - это поправки, применяемые к цене выбранных объектов-аналогов, отражающие степень различия в характеристиках с объектом оценки.

В анализе рынка в п. 6.3. были рассмотрены основные ценообразующие факторы. На основе их анализа, анализа основных девяти элементов сравнения в оценочной практике, а также исходя из отличий объектов-аналогов и объекта оценки, сравнение в рамках подхода проводилось по следующим элементам сравнения (корректировкам):

Последовательные корректировки:

- корректировка на снижение цен в процессе торгов;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия (дата продажи);

Независимые корректировки:

- местоположение и окружение;
- общая площадь квартиры;
- тип конструкций дома;
- этаж расположения;
- количество комнат;
- наличие балкона;
- площадь кухни;
- состояние помещений.

7.4.5. Обоснование корректировок

Корректировки первой группы сравнения

Таблица 21 Корректировки первой группы сравнения

Наименование	Обоснование введения корректировок							
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.							
	Разница между заявленными и фактическими ценами купли-продажи лежит, как правило, в настоящее время в диапазоне 2-14%.							
	В ходе общения с представителями продавцов было установлено, что торг возможен. В соответствии с этим скидка на торг принята на основании https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021							
	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
						А группа	Б группа	В группа
	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
	7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
	Корректировка принята на среднем уровне и составила 4%.							

²³Источник: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 495.

Наименование	Обоснование введения корректировок
Корректировка на объем передаваемых прав	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право требования и право собственности имеют различную стоимость. Согласно описанию подобранных объектов-аналогов, продажа указанных объектов на рынке будет сопровождаться передачей права собственности на них, что не требует введения указанной корректировки. Таким образом, корректировка по данному фактору не вводится.
Корректировка на финансовые условия	Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (финансирование недвижимостью с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной, оплату в рассрочку и др.). В таких случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась.
Корректировка на условия продажи	Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.). Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.
Корректировка на дату предложения	Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировки второй группы сравнения

Корректировка на местоположение объекта

Все объекты-аналоги расположены вблизи объекта оценки, но имеют разную транспортную доступность.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Объект оценки и объекты –аналоги имеют сопоставимое местоположение, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади.

Согласно данным портала <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2047-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,792$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Корректировка на тип дома

Объект оценки и все объекты – аналоги расположены в КМ домах на стадии строительства со схожей степенью готовности. Таким образом, объект оценки и все объекты – аналоги являются сопоставимыми по данному фактору и соответственно, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения объекта

Согласно информации, приведенной в обзоре рынка квартиры, расположенные на различных этажах имеют различную привлекательность для покупателей.

Корректировка рассчитана на основании <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2577-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Таблица 22 Размеры корректирующих коэффициентов по фактору этажа расположения

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%

Формула для расчета корректировок следующая:

$$\left(\left(\frac{K_{o.o.}}{K_{o.a.}} \right) - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$K_{o.o.}$ - корректирующий коэффициент объекта оценки;

$K_{o.a.}$ - корректирующий коэффициент объекта – аналога.

Учитывая тенденции рынка первичной жилой недвижимости и переговоров с представителями строительных компаний, этаж расположения не оказывает влияние на стоимость квартиры на этапе строительства жилого дома.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Для расчета величины корректировки на наличие балкона обычно используется метод парных продаж. При применении этого метода сравниваются цены по двум объектам для того, чтобы определить величину корректировки. Выбранные аналоги не должны иметь существенных отличий по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и производится анализ.

Величина корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{C_{об.оц.}}{C_{об.ан.}} - 1 \right) * 100\%$$

, где:

K – корректировка;

C об.оц. – цена объекта с балконом, руб.

C об.ан.– цена объекта без балкона, руб.

Корректировка на состояние квартиры

Данная корректировка обусловлена различием стоимости продажи 1 кв. м дома, имеющих различный уровень отделки. Объект оценки и все объекты-аналоги продаются в строящихся коттеджных поселках и находятся в состоянии черновой отделки, корректировки на состояние не требуется.

Корректировка была проведена на основе данных <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2721-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Таблица 23 Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал²⁴

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/199-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2020-g/2208-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,9

Корректировка на состояние внутренней отделки была определена по формуле:

$$i = \left(\frac{K_{oo}}{K_{oa}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где:}$$

K_{oa} – коэффициент объекта-аналога;

K_{oo} – коэффициент оцениваемого объекта.

Веса аналогов

Для вывода стоимости объекта оценки из полученных скорректированных цен объектов-аналогов рассчитывается весовой коэффициент в результате пересчета абсолютной суммарной корректировки. Абсолютная валовая коррекция объекта-аналога представляет собой сумму абсолютных значений внесенных корректировок по данному объекту.

Коэффициент обратной корректировки – величина, обратная абсолютной валовой коррекции.

Весовой коэффициент объекта-аналога рассчитывается как отношение коэффициента обратной корректировки объекта-аналога к сумме коэффициентов обратной корректировки по всем объектам-аналогам. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение абсолютной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект-аналог имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, объекты-аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от объекта оценки, получают наименьший весовой коэффициент. Доля аналога в стоимости объекта оценки рассчитана как произведение между значением скорректированной цены объекта-аналога и его весового коэффициента. Итоговое значение удельного показателя стоимости объекта оценки получена как сумма рассчитанных выше долей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что все корректировки были проведены на основании общедоступной информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения, являются достоверными.

7.4.6. Расчет стоимости сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице ниже.

Необходимо отметить, что в соответствии с пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Р.Ф. не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

Таблица 24 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода по первой группе корректировок

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3					
Площадь, кв.м		67,5	58,9	57,7	90,8	83,7
Тип конструкций дома	КМ	КМ	КМ	КМ	КМ	КМ
Этаж расположения		10	19	5	3	11
Этажность дома		19	19	19	19	19

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние квартиры	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки
Тип ремонта	Простой ремонт	Простой ремонт	Простой ремонт	Улучшенный ремонт	Простой ремонт	Простой ремонт
Цена предложения, руб./кв.м.		502 222	544 992	779 896	415 198	415 173
Первая группа поправок						
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная цена	Цена предложения				
Величина корректировки, %		-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена, руб./кв.м.		477 111	517 742	740 901	394 438	394 415
Передаваемые права на помещения	Право собственности					
Величина корректировки, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		477 111	517 742	740 901	394 438	394 415
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		477 111	517 742	740 901	394 438	394 415
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		477 111	517 742	740 901	394 438	394 415
Рыночные условия (дата сделки/предложения)	31.05.2022	Май 2022				
Величина корректировки, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		477 111	517 742	740 901	394 438	394 415

Таблица 25 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода по второй группе корректировок

Номер нежилого помещения	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Итоговая стоимость, руб./кв.м.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
71	Площадь объекта, кв.м	44,4	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	21 194 798	21 195 000
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			
75	Площадь объекта, кв.м	43	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	20 526 494	20 526 000
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			

Номер нежилого помещения	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Итоговая стоимость, руб./кв.м.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
76	Площадь объекта, кв.м	50,4	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	24 058 960	24 059 000
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			
77	Площадь объекта, кв.м	52,3	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	24 965 945	24 966 000
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			
81	Площадь объекта, кв.м	66,5	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	31 744 462	31 744 000

Номер нежилого помещения	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Итоговая стоимость, руб./кв.м.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			
82	Площадь объекта, кв.м	70,3	67,5	58,9	57,7	90,8	83,7	477 360	33 558 431	33 558 000
	Корректировка на площадь, %		5	3	3	9	8			
	Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть			
	Корректировка на наличие балкона/лоджии, %		0	0	0	0	0			
	Этаж расположения	6	9	11	5	6	4			
	Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0	0	0			
	Состояние	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Отличное	Без отделки	Без отделки			
	Корректировка на состояние, %		-10	-10	-23	0	0			
	Валовая корректировка, %		-5	-7	-20	9	8			
	Скорректированная цена, руб./кв.м.		453 996	483 827	593 590	429 797	425 593			

7.5. Согласование результатов

При оценке объекта недвижимости оценщиком был применен один возможных подходов к оценке рыночной стоимости - сравнительный.

Согласование результатов оценки подходов не требуется.

Таблица 26 Результаты оценки, полученные при применении трех подходов, руб.

Наименование подхода	Объект оценки
Затратный	Обоснованный отказ ²⁵
Сравнительный подход	156 048 000
Доходный подход	Обоснованный отказ ²⁶

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ», по состоянию на 12.05.2022, округленно составляет:

156 048 000 руб.

(Сто пятьдесят шесть миллионов сорок восемь тысяч) рублей

7.6. Отказ от суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Учитывая допущение №6, отраженное в Задании на оценку суждение оценщика о диапазоне нахождения рыночной стоимости объекта оценки не требуется.

Таким образом, оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

²⁵ Отказ от использования подхода обоснован в п. 7.3.5 «Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

²⁶ Отказ от использования подхода обоснован в п. 7.3.5 «Обоснование выбора методологии оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

8. Итоговое заключение

8.1. Заявление о качестве

Подписавший настоящий Отчет Исполнитель настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд Исполнителя, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8.2. Итоговое заключение

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 6 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ТЕХНОСТРОЙ», по состоянию на 12.05.2022, округленно составляет:

156 048 000 руб.
(Сто пятьдесят шесть миллионов сорок восемь тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование	Итоговая стоимость объекта оценки, руб., округленно
1	нежилое помещение площадью 44,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 71	21 195 000
2	нежилое помещение площадью 43 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 75	20 526 000
3	нежилое помещение площадью 50,4 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 76	24 059 000
4	нежилое помещение площадью 52,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 77	24 966 000
5	нежилое помещение площадью 66,5 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 81	31 744 000
6	нежилое помещение площадью 70,3 кв.м., по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 2с3, пом. 82	33 558 000
	Итого	156 048 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки (Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327, Федерального стандарта оценки №12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721), стандартов и правил оценочной деятельности,

установленных саморегулируемыми организациями оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

С уважением,

Оценщик

Криворобенко С.С.

31.05.2022

9. Приложения

9.1. Фотографии объекта оценки

Апартаменты

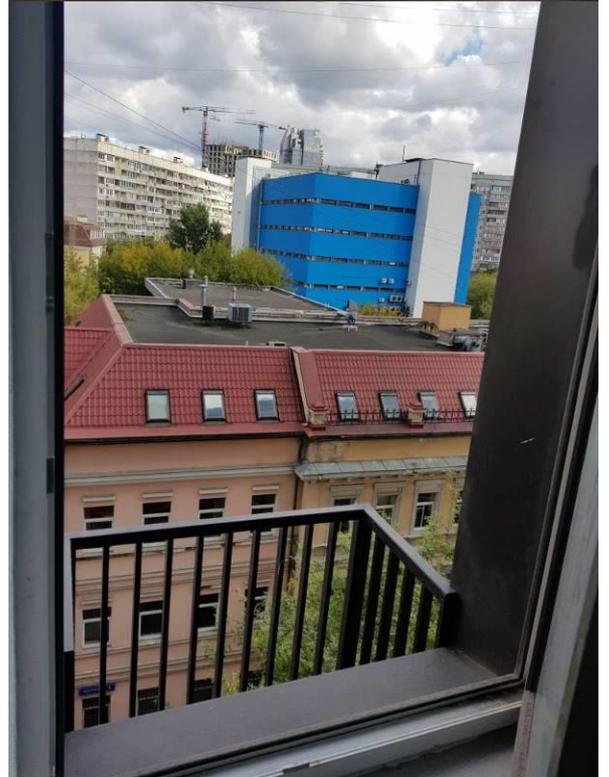
















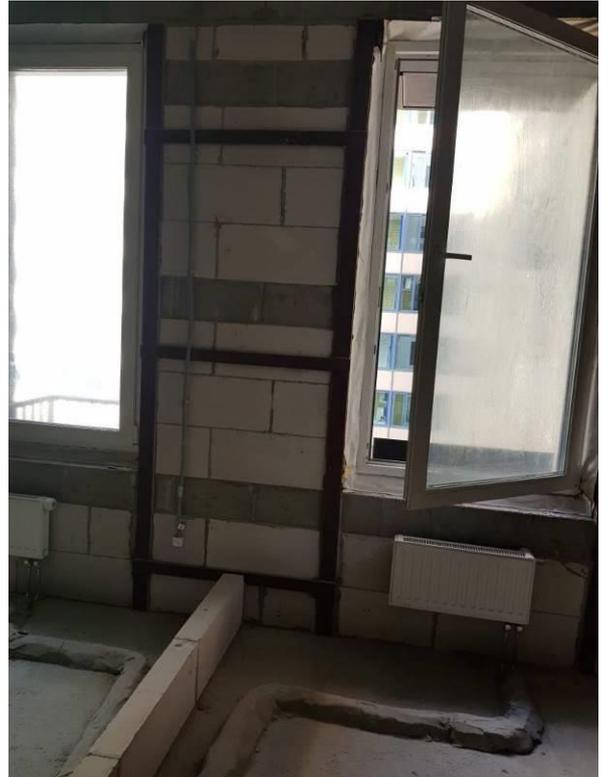






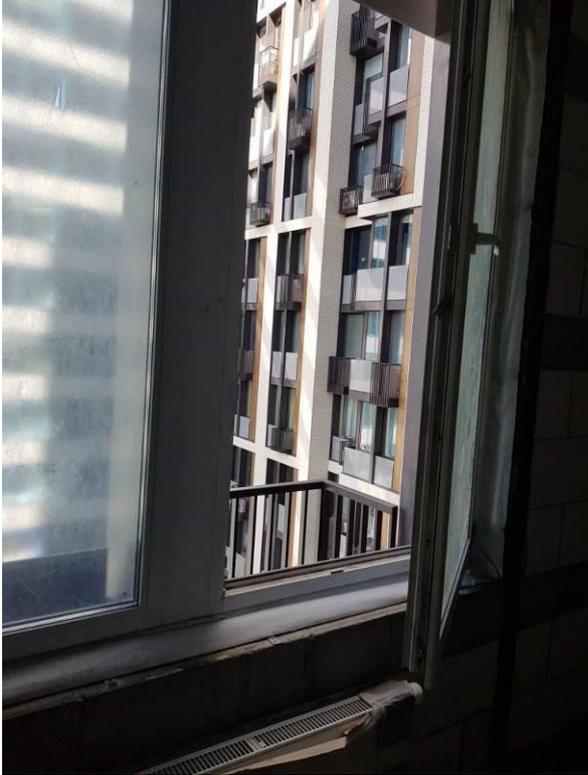
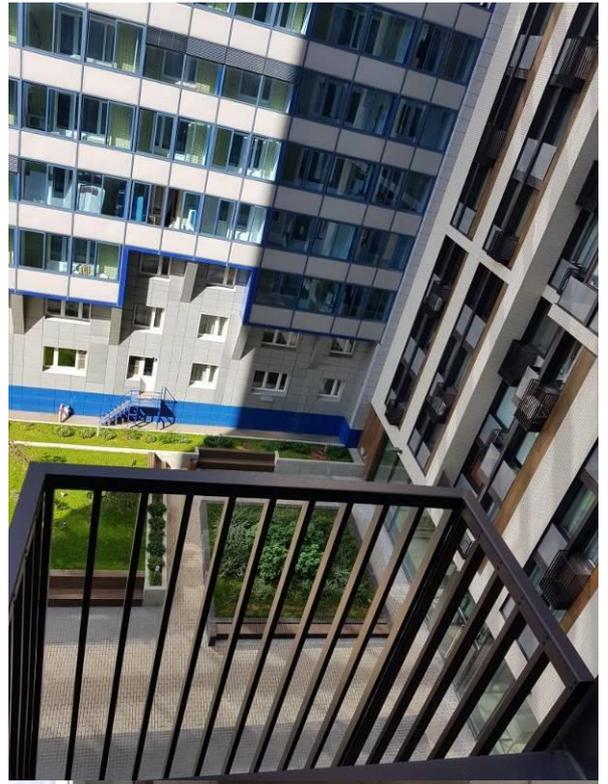




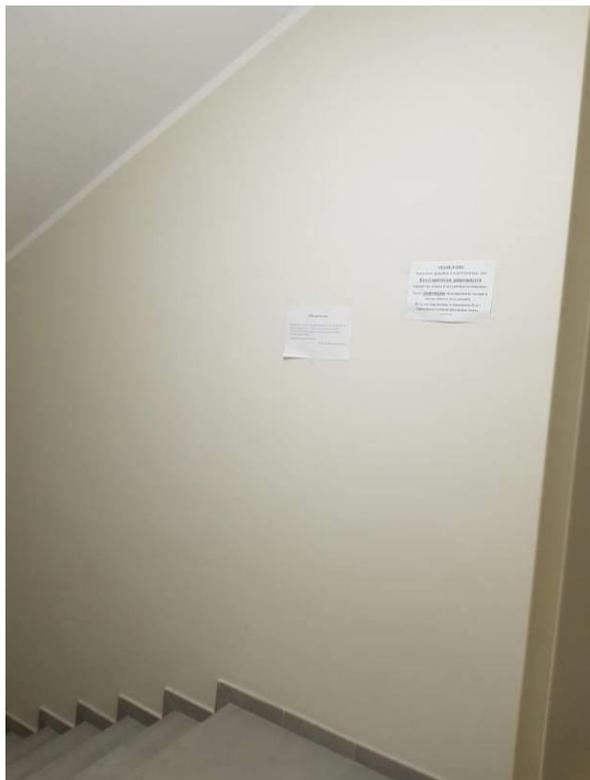


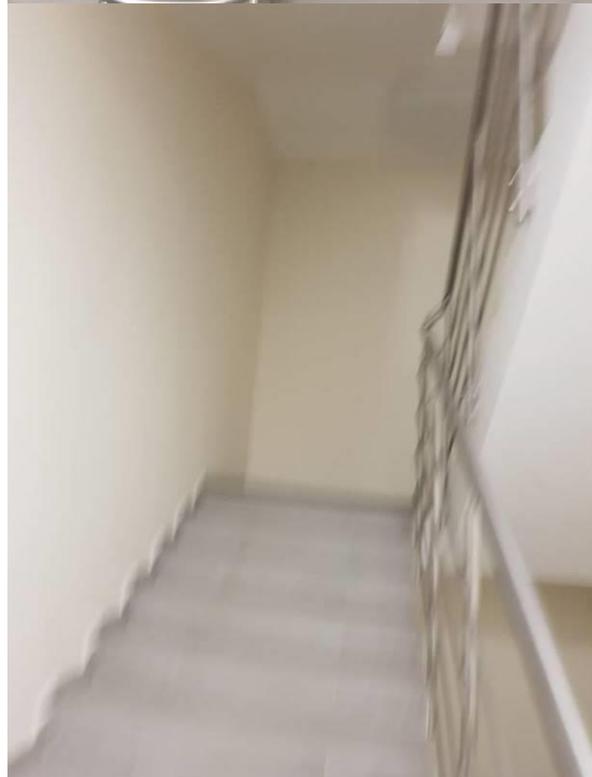


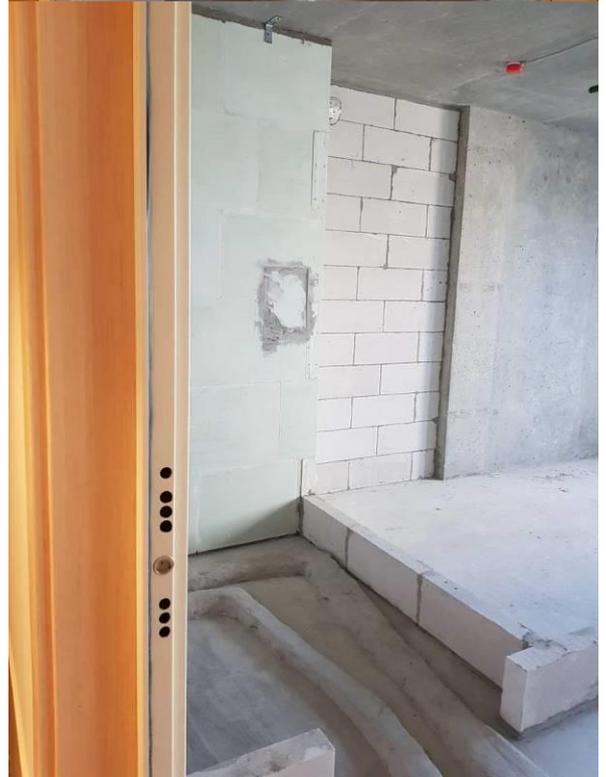
























9.2. Информация, использованная в расчетах

9.2.1. Информация об объектах-аналогах

сегодня, 16:14 4 328 просмотров, 6 за сегодня

2-комн. апартаменты, 67,5 м²

в ЖК «Волга», Дом 2с3, сдан в 4 кв. 2018

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Дюнамский, 2с3 На карте

Красные ворота - 10 мин, пешком Сухаровская - 10 мин, пешком
Цветной бульвар - 20 мин, пешком

33 900 000 ₽ +

502 222 €/м²
от 272 385 €/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 053-14-06

СМС со сообщениями в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан ориентировочный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Нотеарр
Документы проверены

На Циан 6 лет Объектов в работе 956

РИЕЛТОР
Ольга Кенигсберг

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,6%

18 фото

Апартаменты 67 м² с ремонтом!

67,5 м ² Общая	32,6 м ² Жилая	18 м ² Кухня	10 из 19 Этаж	2018 Построен
------------------------------	------------------------------	----------------------------	------------------	------------------

Номер лота: 22065. 2-комнатные апартаменты площадью 67,5 м² с новым ремонтом, на 10 этаже 19-этажного монолитно-кирпичного дома в апарт-комплексе бизнес-класса "Волга", расположенного в пешей доступности от Красной площади и нескольких станций метро. Формирование планировки: ?

Отзыв о сайте

сегодня, 16:14 4 328 просмотров, 6 за сегодня

2-комн. апартаменты, 58,9 м²

в ЖК «Волга», Дом 2с3, сдан в 4 кв. 2018

Москва ЦАО р-н Красносельский пер. Дюнамский 2с3 На карте

Суваровская - 11 мин, пешком Ям Калужевская - 11 мин, пешком
Красные ворота - 11 мин, пешком

32 100 000 ₽ +

344 992 €/м²
от 238 111 €/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 724-68-52
+7 965 107-32-09

СМС со сообщениями в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан ориентировочный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,6%

Павел Морозов
РИЕЛТОР
Документы готовы к проверке
Всё 13 объектов

ЖК «Волга». Собственность, обременений нет. Объект готов к сдаче. Ремонт Еврокой стиль. Вид на всю Москву, ориентиром кунья-потомка. Газовый котел. Построено: Балкон, Душевая, Тумба ванной. Всё что нужно для комфортного проживания в центре Москвы. По соседству все необходимые инфраструктурные объекты: кафе, рестораны, магазины, салоны красоты, Вузы, школы. Подземный паркинг. Кризостроительная фирма. Внутренний тихий двор. Частные детские сады.

Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.

Позвонить телефону

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Отправить заявку

Общая информация

Тип жилья Вторичные Апартаменты

ЖК «Дружный» недалеко от ФСК
Высота до 180 000 руб. на квартиру с
лестницей до 11 кв.
+7 495 130-62-74

Застройщик ФСК «Дружный» не на рынке. Акции до 31.03.2023 на акционный план инвестора 100% оплата или рассрочка от застройщика
иностранцев: только ипотека. Подобрать на Циан

ЖК «Ремонд» от ФСК
Высота до 23 000 руб. на квартиру в ФСК
+7 495 022-08-67

Застройщик ФСК «Ремонд» не на рынке. Акции до 31.03.2023 на акционный план инвестора 100% оплата или рассрочка от застройщика
иностранцев: только ипотека. Подобрать на Циан

Отзыв о сайте

Всех До Bet htt htt Ин Ин Це Ин Ин Ми Кул Пр Кул Кул Кул До Но +

← → ↻ cian.ru/sale/flat/271850167/ 🔍 📄 ⚙️ 🏠 📞

ЦИАН куплю продам любую недвижимость [Оставить заявку риелтору](#)

Аренда Продажи Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПМС

Иркутская область > Москва > Пресненский район > Пресненский район > ЦАО > Кировский район > метро Сокольники > Перелом Дачная

28 мая, 17:24 114 просмотров, 0 закладки

3-комн. апартаменты, 83,7 м²

и ЖК «Волга», Дом 203, этаж 4 из 2018
 Москва ЦАО м-н Кировский район, пер. Дачинский 203 На карте
 ● Суворовская 11 мин. пешими ● Калачёвская 11 мин. пешими
 ● Кировские ворота 11 мин. пешими

[В избранное](#) [Сравнить объекты](#)



📷 [Панорама](#) 📄 5 фото

83,7 м² 11 из 19 2018
 Общая Этаж Построен

Лот: 110646. 3-комнатные апартаменты на 11 этаже в апартаментном бизнес-классе «Волга». Площадь квартиры 83,70 кв. м.

Планировка включает в себя просторную кухню-гостиную, мастер-спальню, детскую, две ванные комнаты и балкон.

В комплект апартаментов включены: дизайнерский полумраморный ламинат, итальянская сантехника.

[Описание в сайте](#)

34 750 000 Р
 428 173 81 м²
 от 279 420 Р/мес с ипотекой
 ● Следить за изменениями цены
 Свободная продажа, взаиморасчет ипотеки
 +7 916 121-84-58
 +7 966 061-04-82

🏠 **ЦИАН** ипотечная компания
 ● СМС и уведомления о траншеях
 ● Договоры на Яндекс.Земле
 ● В объявлении показан приблизительный вид

Результаты поиска, которые могут быть объектами на ЦИАН. И включают объекты по умолчанию.

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один шаг до в Банку
 10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
 Ставки от 10,6%

ЖК «Волга» от ВСК
 Входит в 10-ку лучших по качеству и цене
 +7 495 032-18-67

Защита от мошенников
 Проверка документов
 Проверка документов
 Проверка документов

9.3. Документы Исполнителя и оценщика Исполнителя

9.4. Рабочие документы

ОДНОСТОРОННИЙ АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва

«20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсоновой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., с учетом Договора услуги права по договору участия в долевом строительстве № В/71 от «28» февраля 2018 г. (далее – «Договор участия»), Общество с ограниченной ответственностью «Технострой» (ОГРН 1085007002783 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066225, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова Д.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», приобрела право на приемку Объекта долевого строительства, - в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Удешник заключает от имени Объекта долевого строительства.

Застройщик составил настоящий Односторонний акт приема-передачи нежилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в нём в значении, предусмотренном Договором участия.
2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, Ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Документ пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмера уполномоченными кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам:

Характеристики Объекта по результатам обмеров Уполномоченными лицами			
Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м2
71	Нежилое помещение	6	44,40
			Кухня-гостиная 23,70
			Спальня 10,90
			Ванная 4,40
			Гардеробная 2,80
			Дождевая 2,60

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находится в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и техническому состоянию Объекта от Участника Застройщику не поступало.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-141000-108582-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к приходу Объекта и осуществляет действия согласно п. 4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах преемствующих приемке Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в п. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.

8. Взаиморасчеты по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме возврата излишне уплаченных денежных средств по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4.1. и 4.4.2. излишне уплаченные денежные средства в размере 74 000,00 (Семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) подлежат возврату Участнику в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Застройщику заявления с указанием банковских реквизитов Участника.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного повреждения) Объекта, причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перешакировку, переоборудование и

перестройство в Объекта, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта и общего имущества в Здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим право Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя Застройщика.

12. Инструкция по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> в разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»

107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д.4, стр.1

ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года

ИНН 7708661152 КПП 770801001

РС 40702810438000091691

в ПАО СБЕРБАНК

к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Т.Н. Самсонова



перестроен и объект, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию объекта и общего имущества в здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим право Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя застройщика.

12. Инструкция по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> и разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»
107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д.4, стр.1
ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года
ИНН 7708661152 КПП 770801001
р/с 40702810438000091691
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Т.Н. Самсонова



ОДНОСТОРОННИЙ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва

«20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсоновой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., с учетом Договора услуги права по договору участия в долевом строительстве № В75 от «19» апреля 2018 г.; (далее – «Договор участия»); **Объектом** с ограниченной ответственностью «Технострой», (ОГРН 1085007002783 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066223, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова, Д.И., действующего на основании Устава, имеющего в дальнейшем «Участник», приобрела право на приемку Объекта долевого строительства;

- в соответствии с условиями Договора участия и Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник уклоняется от приема Объекта долевого строительства;

Застройщик составил настоящий односторонний акт приема-передачи нежилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в нем в значении, предусмотренном Договором участия.

2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмеров уполномоченными кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам:

Характеристики Объекта по результатам обмеров Уполномоченными лицами				
Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м2	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м2
75	Нежилое помещение	6	43,00	23,70
				Кухня-гостиная 10,80
				Ванная 3,90
				Должина 2,60

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находился в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и техническому состоянию Объекта от Участника Застройщику не поступало.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-141009-008582-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к приятию Объекта и осуществляет действия согласно п.4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах, препятствующих приему Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в п. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.

8. Взаиморасчеты по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме возврата излишне уплаченных денежных средств по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4.1. и 4.4.2. излишне уплаченные денежные средства в размере 92 500,00 (Девяносто две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) подлежат возврату Участнику в течение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Застройщику заявления с указанием банковских реквизитов Участника.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного повреждения) Объекта, причинения вреда третьим лицам и результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перепланировку, переоборудование и

переустройство в Объекта, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта и общего имущества в Здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим право Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя Застройщика.

12. Инструкция по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> в разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»

107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д.4, стр.1

ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года

ИНН 7708661152 КПП 770801001

Р/с 40702810438000091691

в ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



Т.Н. Самсонова

ОДНОСТОРОННИЙ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва

«20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсоновой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., с учетом Договора участия) права по договору участия в долевом строительстве № В/76 от «27» декабря 2017 г. (далее – «Договор участия»), **Общество с ограниченной ответственностью «Технострой»**, (ОГРН 1085007002783 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066225, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова Д.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», приобрела право на приемку Объекта долевого строительства;

в соответствии с условиями Договора участия и Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник уведомляется **о приеме Объекта долевого строительства.**

Застройщик составил **настоящий Односторонний акт приема-передачи нежилого помещения** (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в нём в значении, предусмотренном Договором участия.

2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмена уполномоченными кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам:

Характеристики Объекта по результатам обмена Уполномоченными лицами				
Номер нежилого помещения для временного проживания	Наименование	Этаж	Общая фактическая площадь, м2	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м2
76	Нежилое помещение	6	50,40	8,80
				14,50
				19,30
				5,30
				2,50

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находится в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и техническому состоянию Объекта от Участника Застройщик не получило.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-14/1009-008582-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступит к принятию Объекта и осуществляет действия согласно п. 4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах, препятствующих приему Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в п. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.

8. Взаиморасчеты по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме возврата излишне уплаченных денежных средств по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4.1. и 4.4.2. излишне уплаченные денежные средства в размере 74 000,00 (Семьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек) подлежат возврату Участнику в течение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Застройщику заявления с указанием банковских реквизитов Участника.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного повреждения) Объекта, причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перепланировку, переоборудование и

предустройство в Объекта, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта и общего имущества в Здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий Акт является документом, подтверждающим право Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя застройщика.

12. Инструкция по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> и в разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»
107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д.4, стр.1
ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года
ИНН 7708661152 КПП 770801001
р/с 40702810438000091691
в ЦАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225



Генеральный директор

Т.Н. Самсонова

ОДНОСТОРОННИЙ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва

«20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсоновой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., с учетом Договора уступки права по договору Участия в долевом строительстве № В/77 от «27» сентября 2017 г. (далее – «Договор участия»), **Общество с ограниченной ответственностью «Технострой»**, (ОГРН 1085007002785 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066225, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова Д.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», приобрела право на передачу Объекта долевого строительства;

- в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Участник уклоняется от приема Объекта долевого строительства;

Застройщик составил настоящий акт приема-передачи нежилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в нём в значении, предусмотренном Договором участия.

2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмеров уполномоченными кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам:

Характеристики Объекта по результатам обмеров Уполномоченными лицами				
Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м2	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м2
77	Нежилое помещение	6	52,30	5,50
			Служба	2,90
			Кухня-гостиная	25,50
			Спальня	13,70
			Ванная	4,70

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находится в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и технической состоянию Объекта от Участника Застройщику не поступало.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-14/1000-008382-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к принятию Объекта и осуществляет действия согласно п. 4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах, препятствующих приему Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», **Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в п. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.**

8. Взаиморасчеты по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме доплаты по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4. и 4.4.1. Договора участия, Участник обязан осуществить доплату Застройщику денежной суммы в размере 37 000,00 (Тридцать семь тысяч рублей 00 копеек) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения настоящего Акта путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Акте.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного повреждения) Объекта, причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перепланировку, переоборудование и

**ОДНОСТОРОННИЙ
АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва «20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Савановой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г., с учетом Договора участия в долевом строительстве № В.81 от «31» октября 2017 г. (далее – «Договор участия»), Общество с ограниченной ответственностью «Технострой», (ОГРН 1085007002783 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066225, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова Д.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», приобрело право на приемку Объекта долевого строительства;

- в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Участник заключает от имени Объекта долевого строительства.

Застройщик составил настоящий Односторонний акт приема-передачи нежилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в том же значении, предусмотренном Договором участия.

2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмеров упомянутыми кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам.

Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м2	Наименование частей нежилого помещения	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м2
81	Нежилое помещение	6	66,20	Прихожая Санузел	8,90 1,80
				Кухня	15,00
				Спальня	14,80
				Спальня	17,80
				Ванная	5,10
				Лоджия	3,10

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находится в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и техническому состоянию Объекта от Участника Застройщику не поступало.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-141000-008382-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к принятию Объекта и осуществляет действия согласно п. 4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах, препятствующих приему Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в и. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.

8. Взаиморасчет по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме возврата излишне уплаченных денежных средств по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4.1 и 4.4.2. излишне уплаченные денежные средства в размере 111 000,00 (Сто одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) подлежат возврату Участнику в течение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Застройщику заявления с указанием банковских реквизитов Участника.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного повреждения) Объекта, причинения вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перепланировку, пересоборудование и переустройство в Объекте, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта и общего имущества в Здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим регистрацию права Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя Застройщика.

12. Инструкция по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> в разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, в которых равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»
107078, г. Москва, ул. Большая Спасская, д.4, стр.1
ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года
ИНН 7708661152 КПП 770801001
Р/с-40702810438000091691
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Т.Н. Саванова



**ОДНОСТОРОННИЙ
АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖЕЛИКОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

по Договору № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г.

г. Москва

«20» августа 2019 года

Открытое акционерное общество «Волга» (ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года, ИНН 7708661152, КПП 770801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Самсоновой Т.Н., действующего на основании Устава, **принимая во внимание, что**

- на основании Договора № В-Д-2 участия в долевом строительстве от «09» июня 2014 г. с учетом Договора участия права по договору участия в долевом строительстве № В/82 от «30» августа 2017 г. (далее – «Договор участия»), Общество с ограниченной ответственностью «Технострой», (ОГРН 10855007002783 от 29.05.2008 г., ИНН 5007066225, КПП 507001001), в лице Генерального директора Астахова Д.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», приобрело право на приемку Объекта долевого строительства;

30.12.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник заключает от имени Объекта долевого строительства.

Застройщик составил настоящий Односторонний акт приема-передачи нежилого помещения (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Если иное не предусмотрено настоящим Актом, все определения используются в нём в значении, предусмотренном Договором участия.

2. В связи с окончанием строительства Многоэтажной пристройки к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Дозубаев пер., д. 2, стр. 3 (что соответствует строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Славская, вл. 4 стр.1 и Докучаев пер., вл.2 стр.1) (далее по тексту – Здание) и проведением обмена Уполномоченными кадастровыми инженерами (далее – «Уполномоченные лица») (технический план по состоянию на «18» мая 2018 г.), характеристики Объекта долевого строительства - нежилого помещения для временного проживания в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Объект») изменились по отношению к проектным характеристикам:

Номер нежилого помещения для временного проживания	Назначение	Этаж	Общая фактическая площадь, м2	Наименование частей нежилого помещения	Фактическая площадь частей нежилого помещения, м2
82	Нежилое помещение	6	70,30	Прихожая Слузгал Кухня Спальня Спальня Ванная Лоджия	8,70 2,20 18,10 16,50 16,20 5,40 3,20

3. На момент подписания настоящего Акта, Объект находится в состоянии, отвечающем условиям Договора участия и требованиям законодательства Российской Федерации к объектам строительства. Претензий по качеству и техническому состоянию Объекта от Участника Застройщику не поступало.

4. Обязательство Застройщика по Договору участия по созданию Здания, исполнено надлежащим образом, что подтверждается Решением на ввод Объекта в эксплуатацию № 77-14/1000-008582-2018 от «12» октября 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

5. Пунктом 3.2.2. Договора участия установлено, что Участник в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к принятию Объекта и осуществляет действия согласно п.4.4.1. и 3.2.3. Договора участия.

6. На момент подписания настоящего Акта Участник не явился в офис ОАО «Волга» и не принял Объект, об обстоятельствах, препятствующих приему Застройщика не уведомил.

7. На основании ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик в одностороннем порядке передает Участнику Объект, характеристики которого указаны в п. 2 Акта, на основании настоящего Акта с момента его подписания.

8. Взаиморасчеты по Договору участия не завершены.

9. Настоящий Акт является уведомлением Застройщиком Участника о сумме возврата излишне уплаченных денежных средств по Договору участия. С учетом уточнения фактической площади Объекта в соответствии с условиями пунктов 4.4.1. и 4.4.2. излишне уплаченные денежные средства в размере 55 500,00 (Пятьдесят пять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) подлежат возврату Участнику в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента предоставления Застройщику заявления с указанием банковских реквизитов Участника.

10. С момента подписания настоящего Акта, Объект находится в непосредственном владении и пользовании Участника, риски случайной гибели (случайного поврежден) Объекта, причитания вреда третьим лицам в результате производства каких-либо работ в Объекте, ответственность за перепланировку, переоборудование и переустройство в Объекте, а также бремя расходов по содержанию, коммунальному, эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта и общего имущества в Здании несет Участник.

11. Настоящий Акт является основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Акт является документом, подтверждающим право Участника на получение ключей от Объекта у уполномоченного представителя Застройщика.

12. Инструкции по эксплуатации Объекта размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru> и разделе «Документация».

13. Настоящий Акт составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для организации, осуществляющей эксплуатацию и техническое обслуживание Здания, в котором расположен Объект, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик:

Открытое акционерное общество «Волга»
107078, г. Москва, ул. Большая Славская, д.4, стр.1
ОГРН 1087746128898 от 29.01.2008 года
ИНН 7708661152 КПП 770801001
р/с 40702810438000091691
в ПАО СБЕРБАНК
и/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Т.Н. Самсонова





2 70_11210333

несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту также – Закон о банкротстве).

Как следует из материалов спора, задолженность ООО «Технострой» в размере 84 229 752,04 руб. перед АО КБ "РУБЛЕВ" основана на договорах залога № 52-3Л от 23.07.2014, залога прав № 52-3Л от 23.07.2014, ипотеки (залога недвижимого имущества) б/н от 11.04.2017, согласно условиям которых должник передал банку в залог следующее имущество:

- Нежилое помещение для временного проживания № 81, расположенное на 6 этаже, общей площадью 67,1 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Нежилое помещение для временного проживания № 82, расположенное на 6 этаже, общей площадью 70,6 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Нежилое помещение для временного проживания № 77, расположенное на 6 этаже, общей площадью 52,1 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Нежилое помещения для временного проживания № 76 расположенное на 6 этаже, общей площадью 50,8 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Нежилое помещения для временного проживания № 71 расположенное на 6 этаже, общей площадью 44,8 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Нежилое помещения для временного проживания № 75 расположенное на 6 этаже, общей площадью 43,5 кв.м. по адресу: Москва, Большая Спасская ул., вл.4, стр. 1;

- Квартира назначение жилое, общей площадью 42,7, этаж 2, расположенная по адресу Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом № 42, кв. 5;

- Квартира назначение жилое, общей площадью 43,9, этаж 1, расположенная по адресу Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом № 42, кв. 197;

- Квартира назначение жилое, общей площадью 55,3 кв.м, этаж 2, расположенная по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом № 42, кв. 268.

Указанные договоры заключались в обеспечение надлежащего исполнения ООО "Дюнис" обязательств по договору кредитной линии № 52-КД от 23.06.2014.

70_11210333



Арбитражный суд Московской области

107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о включении в реестр требований кредиторов

г.Москва 27 июля 2021 года Дело №А41-60572/20

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Журкина К.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Расуловой Х.Х., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление АО КБ "РУБЛЕВ" о включении требований в реестр требований кредиторов должника в рамках дела о банкротстве ООО «Технострой» (ИНН 5007066225, ОГРН 1085007002783),

при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Московской области от 09.12.2020 в отношении ООО «Технострой» введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должника утверждена Потапова Наталья Юрьевна.

Решением от 18.06.2021 общество с ограниченной ответственностью «Технострой» (ИНН 5007066225, ОГРН 1085007002783) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим должника утверждена Рутштейн Александра Алексеевна, член союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада»

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению по существу заявление конкурсного управляющего АО КБ "РУБЛЕВ", о включении в реестр требований кредиторов должника задолженности в размере 84 229 752,04 руб., как обеспеченные залогом имущества должника.

Лица, участвующие в деле, в настоящее судебное заседание не явились, изъещены надлежащим образом. Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ.

Суд, исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, приходит к следующим выводам.

Установление размера требований кредиторов осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О

В соответствии с п.1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодателя при банкротстве залогодателя» если судом не рассматривалось ранее требование залогодателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

Статья 134 Закона о банкротстве предусматривает очередность удовлетворения требований кредиторов. Заявленные требования подлежат включению в реестр требований кредиторов должника третьей очереди.

В соответствии с ч. 3 ст. 137 Закона о банкротстве требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме уступленной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей, учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

В соответствии с положениями статьи 138 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, учитываются в составе требований кредиторов третьей очереди.

При изложенных обстоятельствах суд признает требование АО КБ "РУБЛЕВ" в размере 84 229 752,04 руб. обоснованным и подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника, как обеспеченное залогом имущества должника.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 176, 184–188, 223 АПК РФ, Арбитражный суд Московской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

включить требования АО КБ "РУБЛЕВ" в размере 84 229 752,04 руб. - основного долга в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Технострой», как обеспеченные залогом имущества должника.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

К.А. Журкин

34.2.	наименование объекта: Жилое помещение площадь объекта: 57,10 кв. м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.285 Собственность Вид права, доля в праве: 12.11.2015 дата государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-683/1 номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/009/2015-9852/1 основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU:50520000-350, выдан 22.12.2014 дата государственной регистрации прекращения права: 30.05.2016	основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU:50520000-350, выдан 22.12.2014 дата государственной регистрации прекращения права: 01.06.2017
34.3.	Ограничение (обременение) права: 34.3.1. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-689/1 34.3.2. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-686/1 34.3.3. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-685/1 34.3.4. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-684/1	Ограничение (обременение) права: Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9852/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9851/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9849/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9848/1
35.	35.1. Кадастровый (или условный) номер объекта: 50-04/0070513:1279 наименование объекта: Помещение назначение объекта: Жилое помещение площадь объекта: 56,80 кв. м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.288 35.2. Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 12.11.2015 номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-662/1 основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU:50520000-350, выдан 22.12.2014 дата государственной регистрации прекращения права: 26.12.2017	Кадастровый (или условный) номер объекта: 50-04/0070513:1262 наименование объекта: Помещение назначение объекта: Жилое помещение площадь объекта: 53,40 кв. м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.171 35.2. Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 10.11.2015 номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/009/2015-9863/1 основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU:50520000-350, выдан 22.12.2014 дата государственной регистрации прекращения права: 20.07.2017
35.3.	Ограничение (обременение) права: 35.3.1. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-668/1 35.3.2. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-667/1 35.3.3. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-665/1 35.3.4. вид: Ипотека в силу закона номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/007/2015-664/1	Ограничение (обременение) права: Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9868/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9867/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9866/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/009/2015-9864/1
36.	36.1. Кадастровый (или условный) номер объекта: 50-04/0070513:1284 наименование объекта: Помещение назначение объекта: Жилое помещение площадь объекта: 51,60 кв. м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.291 36.2. Вид права, доля в праве: Собственность дата государственной регистрации: 28.10.2015 номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/009/2015-7653/1 основание государственной регистрации: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU:50520000-350, выдан 22.12.2014 дата государственной регистрации прекращения права: 26.01.2016	Ограничение (обременение) права: Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/007/2015-632/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/007/2015-631/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/007/2015-641/1 Ипотека в силу закона 50-50/004-50/004/007/2015-642/1 Ипотека в силу закона 50-04/0070513:1273 Помещение
37.	37.1. Кадастровый (или условный) номер объекта: 50-04/0070513:1287 наименование объекта: Помещение	

51.80 кв. м.	площадь объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Невьяновский, рабочий поселок Невьяновский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.353
	адрес (местоположение) объекта:	Собственность
43.2.	Вид права, доля в праве:	11.11.2015
	дата государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-701/1
	номер государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
	основание государственной регистрации:	19.04.2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
43.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека в силу закона
43.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-705/1
43.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
43.3.3.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-704/1
	вид:	Ипотека в силу закона
43.3.4.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-703/1
	вид:	Ипотека в силу закона
44.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-702/1
44.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50-04/0070513;1349
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое помещение
	площадь объекта:	52.30 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Невьяновский, рабочий поселок Невьяновский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.359
44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.11.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-710/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
44.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Запрещение регистрации
44.3.1.	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/116/2021-8
44.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/113/2020-7
44.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/004/2019-6
44.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/004/2019-5
44.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/004/2019-4
44.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/001/2019-3
44.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/004/2019-2
44.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50-04/0070513;1349-50/004/2019-1
44.3.9.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-715/1
44.3.10.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-714/1
44.3.11.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-713/1
44.3.12.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-712/1
45.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50-04/0070513;1352
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое помещение

52.50 кв. м.	площадь объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Невьяновский, рабочий поселок Невьяновский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.342
	адрес (местоположение) объекта:	Собственность
45.2.	Вид права, доля в праве:	12.11.2015
	дата государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-669/1
	номер государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
	основание государственной регистрации:	06.04.2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
45.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека в силу закона
45.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-674/1
45.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-672/1
45.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-671/1
45.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-670/1
46.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50-04/0070513;1353
46.1.	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое помещение
	площадь объекта:	45.30 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Невьяновский, рабочий поселок Невьяновский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.343
46.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.11.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-293/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
46.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека в силу закона
46.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-293/1
46.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-293/1
46.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-293/1
46.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/007/2015-294/1
47.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50-04/0070513;1360
47.1.	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое помещение
	площадь объекта:	61.70 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Невьяновский, рабочий поселок Невьяновский, микрорайон Строителей, дом 40, кв.1
47.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-7579/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	21.03.2018
47.3.	Ограничение (обременение) права:	
	вид:	Ипотека в силу закона
47.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-7586/1
47.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона

	Жилые помещения площадь-объекта: адрес (местоположение) объекта: вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	51,80 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.146 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1557-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015 05.07.2017	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.140 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1551-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
85.2.	Жилые помещения площадь-объекта: адрес (местоположение) объекта: вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	51,80 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.146 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1557-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015 05.07.2017	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.140 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1551-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
85.3.	Ограничение (обременение) права: 85.3.1. вид: номер государственной регистрации: 85.3.2. вид: номер государственной регистрации: 85.3.3. вид: номер государственной регистрации: 85.3.4. вид: номер государственной регистрации:	Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1557-50/004/2017-5 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1557-50/004/2017-4 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1557-50/004/2017-3 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1557-50/004/2017-2	Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1551-50/004/2017-5 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1551-50/004/2017-4 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1551-50/004/2017-3 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1551-50/004/2017-2
86.	86.1. кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: адрес (местоположение) объекта: 86.2. Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	50:04:0070513:1557-50/004/2017-2 Помещение Жилые помещения 50,20 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.194 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1605-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015 29.12.2017	50:04:0070513:1553-50/004/2017-2 Помещение Жилые помещения 56,40 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.142 Собственность 22.02.2017 50:04:0070513:1553-50/004/2017-1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
86.3.	Ограничение (обременение) права: 86.3.1. вид: номер государственной регистрации: 86.3.2. вид: номер государственной регистрации: 86.3.3. вид: номер государственной регистрации: 86.3.4. вид: номер государственной регистрации:	Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1605-50/004/2017-5 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1605-50/004/2017-4 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1605-50/004/2017-3 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1605-50/004/2017-2	Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-13 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-12 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-11 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-10 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-9 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/001/2019-8
87.	87.1. кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: адрес (местоположение) объекта: 87.2. Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: Ограничение (обременение) права: 87.3.1. вид: номер государственной регистрации:	50:04:0070513:1608-50/004/2017-2 Помещение Жилые помещения 43,90 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.197 Собственность 04.07.2018 50:04:0070513:1608-50/004/2018-4 Договор купли-продажи недвижимого имущества, №42/197, выдан 23.05.2017 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1608-50/116/2021-11	50:04:0070513:1553-50/001/2019-8 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/001/2019-7 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2019-6 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2017-5 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2017-4 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2017-3 Ипотека в силу закона 50:04:0070513:1553-50/004/2017-2
85.	Кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта:	50:04:0070513:1557-50/004/2017-2 Помещение	50:04:0070513:1553-50/004/2017-2 Помещение

100.3.7.	номер государственной регистрации: вид:	50:04:0070513:1723-50/001/2019-8	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.304
100.3.8.	номер государственной регистрации: вид:	Запрещение регистрации	Собственность
100.3.9.	номер государственной регистрации: вид:	Запрещение регистрации	
100.3.10.	номер государственной регистрации: вид:	50:04:0070513:1723-50/004/2019-6	Ипотeka в силу закона
100.3.11.	номер государственной регистрации: вид:	50:04:0070513:1723-50/004/2017-5	Ипотeka в силу закона
100.3.12.	номер государственной регистрации: вид:	50:04:0070513:1723-50/004/2017-4	Ипотeka в силу закона
101.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: площадь объекта: адрес (местоположение) объекта:	50:04:0070513:1727-50/004/2017-2 Жилое помещение 54,60 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.316	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
101.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	22.02.2017 50:04:0070513:1727-50/004/2017-1	
101.3.	Ограничение (обременение) права: 101.3.1. вид: 101.3.2. вид: 101.3.3. вид: 101.3.4. вид: 101.3.5. вид: 101.3.6. вид: 101.3.7. вид: 101.3.8. вид: 101.3.9. вид: 101.3.10. вид:	Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/116/2021-14 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/113/2020-13 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/004/2019-11 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/004/2019-10 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/004/2019-9 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/001/2019-8 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1727-50/004/2017-3	
102.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: площадь объекта: адрес (местоположение) объекта:	50:04:0070513:1728-50/004/2017-2 Жилое помещение 52,10 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.317	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
102.2.	Вид права, доля в праве:		
99.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	22.02.2017 50:04:0070513:1715-50/004/2017-1	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.304
99.3.	Ограничение (обременение) права: 99.3.1. вид: 99.3.2. вид: 99.3.3. вид: 99.3.4. вид: 99.3.5. вид: 99.3.6. вид: 99.3.7. вид: 99.3.8. вид: 99.3.9. вид: 99.3.10. вид: 99.3.11. вид: 99.3.12. вид:	Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/116/2021-13 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/113/2020-12 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/004/2019-11 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/004/2019-10 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/004/2019-9 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/001/2019-8 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/001/2019-7 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1715-50/004/2019-6 Ипотeka в силу закона 50:04:0070513:1715-50/004/2017-5 Ипотeka в силу закона 50:04:0070513:1715-50/004/2017-4 Ипотeka в силу закона 50:04:0070513:1715-50/004/2017-3 Ипотeka в силу закона 50:04:0070513:1715-50/004/2017-2	
100.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: площадь объекта: адрес (местоположение) объекта:	50:04:0070513:1723-50/004/2017-1 Жилое помещение 54,80 кв. м. Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом №42, кв.312	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 09.11.2015
100.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации:	22.02.2017 50:04:0070513:1723-50/004/2017-1	
100.3.	Ограничение (обременение) права: 100.3.1. вид: 100.3.2. вид: 100.3.3. вид: 100.3.4. вид: 100.3.5. вид: 100.3.6. вид:	Запрещение регистрации 50:04:0070513:1723-50/116/2021-13 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1723-50/113/2020-12 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1723-50/004/2019-11 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1723-50/004/2019-10 Запрещение регистрации 50:04:0070513:1723-50/004/2019-9	

114.3.3.1.	Ограничение (обременение) права:	Ипотека в силу закона	50-04:0070513:615:50/004/2019-1
114.3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
114.3.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9190/1	
114.3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
114.3.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9189/1	
114.3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
114.3.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9188/1	
114.3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
114.3.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9179/1	
115.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:632	
115.1.	наименование объекта:	Помещение	
115.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
115.1.	площадь объекта:	46,50 кв. м.	
115.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский, рабочий поселок Нерасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.03	
115.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
115.2.	дата государственной регистрации:	03.11.2015	
115.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8623/1	
115.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014	
115.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	16.03.2016	
115.3.	Ограничение (обременение) права:		
115.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
115.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8627/1	
115.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
115.3.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8626/1	
115.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона	
115.3.3.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8625/1	
115.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона	
115.3.4.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8624/1	
116.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:633	
116.1.	наименование объекта:	Помещение	
116.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
116.1.	площадь объекта:	72,60 кв. м.	
116.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский, рабочий поселок Нерасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.49	
116.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
116.2.	дата государственной регистрации:	06.11.2015	
116.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9153/1	
116.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014	
116.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	16.09.2016	
116.3.	Ограничение (обременение) права:		
116.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
116.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9154/1	
116.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
116.3.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9156/1	
116.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона	
116.3.3.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9158/1	
116.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона	
116.3.4.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9161/1	
117.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:639	
117.1.	наименование объекта:	Помещение	
117.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
117.1.	площадь объекта:	58,80 кв. м.	
117.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский,	
111.3.9.	номер государственной регистрации:	Ипотека в силу закона	
111.3.9.	вид:	Ипотека в силу закона	
111.3.10.	номер государственной регистрации:	Ипотека в силу закона	
111.3.10.	вид:	Ипотека в силу закона	
111.3.11.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8734/1	
111.3.11.	вид:	Ипотека в силу закона	
111.3.12.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-8736/1	
111.3.12.	вид:	Ипотека в силу закона	
112.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:616	
112.1.	наименование объекта:	Помещение	
112.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
112.1.	площадь объекта:	52,80 кв. м.	
112.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский, рабочий поселок Нерасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.223	
112.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
112.2.	дата государственной регистрации:	28.10.2015	
112.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-7667/1	
112.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014	
112.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	25.01.2016	
112.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
113.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:627	
113.1.	наименование объекта:	Помещение	
113.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
113.1.	площадь объекта:	35,70 кв. м.	
113.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский, рабочий поселок Нерасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.4	
113.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
113.2.	дата государственной регистрации:	06.11.2015	
113.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9200/1	
113.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014	
113.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	20.02.2016	
113.3.	Ограничение (обременение) права:		
113.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
113.3.1.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9201/1	
113.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
113.3.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9203/1	
113.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона	
113.3.3.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9204/1	
113.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона	
113.3.4.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9206/1	
114.1.	Кладовый (или условный) номер объекта:	50/04:0070513:630	
114.1.	наименование объекта:	Помещение	
114.1.	назначение объекта:	Жилое помещение	
114.1.	площадь объекта:	37,90 кв. м.	
114.1.	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Нерасовский, рабочий поселок Нерасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.5	
114.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
114.2.	дата государственной регистрации:	02.12.2015	
114.2.	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9178/1	
114.2.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014	
114.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	03.03.2016	

126.3.10.	номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7738/1
126.3.11.	номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7731/1
126.3.12.	номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7730/1
127.127.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-746
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 73,70 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.240	
127.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	27.10.2015 50-50/004-50/004/009/2015-7719/1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014 12.09.2016
127.3.	Ограничение (обременение) права: вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7723/1
127.3.2.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7722/1
127.3.3.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7721/1
127.3.4.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7720/1
128.128.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-752
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 72,30 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.91	
128.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	06.11.2015 50-50/004-50/004/009/2015-9130/1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014 24.04.2017
128.3.	Ограничение (обременение) права: вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9131/1
128.3.2.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9133/1
128.3.3.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9135/1
128.3.4.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9136/1
129.129.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-780
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 56,10 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.244	
129.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации:	28.10.2015
129.3.	Ограничение (обременение) права: вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7717/1
129.3.2.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7716/1
129.3.3.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7714/1
129.3.4.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-7713/1
130.130.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-792
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 70,20 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.246	
130.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	28.10.2015 50-50/004-50/004/009/2015-7694/1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014 29.03.2016
130.3.	Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано	
131.131.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-797
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 72,60 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.97	
131.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации прекращения права:	06.11.2015 50-50/004-50/004/009/2015-9117/1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-192, выдан 03.10.2014 27.03.2018
131.3.	Ограничение (обременение) права: вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9127/1
131.3.2.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9123/1
131.3.3.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9120/1
131.3.4.	вид: номер государственной регистрации: Ипотeka в силу закона	50-50/004-50/004/009/2015-9118/1
132.132.1.	Кладовый (или условный) номер объекта: Помещение	50-04-0070513-815
	наименование объекта: Жилое помещение	
	площадь объекта: 57,00 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, дом 41, кв.250	
132.2.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации:	28.10.2015

наименование объекта:	Жилое помещение
площадь объекта:	53,10 кв. м.
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, док 40, кв.219
154.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	10.11.2015
номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9850/1
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
154.3. Ограничение (обременение) права:	
154.3.1. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/116/2021-8
154.3.2. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/113/2020-7
154.3.3. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/004/2019-6
154.3.4. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/004/2019-5
154.3.5. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/004/2019-4
154.3.6. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/001/2019-3
154.3.7. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/001/2019-2
154.3.8. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-984-50/004/2019-1
154.3.9. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9853/1
154.3.10. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9857/1
154.3.11. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9858/1
154.3.12. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9861/1
155.1. Классификация (или условный) номер объекта:	50-04/0070513-996
наименование объекта:	Помещение
площадь объекта:	Жилое помещение
адрес (местоположение) объекта:	41-70 кв. м.
155.2. Вид права, доля в праве:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, док 40, кв.221
дата государственной регистрации:	Собственность
номер государственной регистрации:	10.11.2015
основание государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2015-9829/1
дата государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50520000-350, выдан 22.12.2014
155.3. Ограничение (обременение) права:	
156.156.2. Вид права, доля в праве:	не зарегистрировано
основание государственной регистрации:	50-04/0070513-1388
наименование объекта:	Здание
площадь объекта:	Нежилое
адрес (местоположение) объекта:	215-50 кв. м.
156.2. Вид права, доля в праве:	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, рабочий поселок Некрасовский, микрорайон Строителей, стреение №41А
основание государственной регистрации:	Собственность
номер государственной регистрации:	20.04.2016
основание государственной регистрации:	50-50/004-50/004/009/2016-5155/1
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, RU50-03-2551-2015, выдан 13.01.2016

09.11.2015	дата государственной регистрации: прекращения прерывания
05.03.2019	прерывания
156.3. Ограничение (обременение) права:	
156.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-04/0070513-1388-50/004/2018-1

Выписка выдана: Гугушени Александра Алексеевна
 Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Получение выписки выдана в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Довую информацию указанные органы **образно** запрашивать у **Регистры самостельно**. (Общероссийский закон от 27.07.2010 №210-ФЗ Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг - с.11, с.17)

- Список федеральных по информации предоставленной государством уполномоченных органов:
- Управление Росреестра по Республике Адыгея;
 - Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
 - Управление Росреестра по Республике Бурятия;
 - Управление Росреестра по Республике Алтай;
 - Управление Росреестра по Республике Дагестан;
 - Управление Росреестра по Республике Ингушетия;
 - Управление Росреестра по Республике Калмыкия;
 - Управление Росреестра по Республике Карелия;
 - Управление Росреестра по Республике Коми;
 - Управление Росреестра по Республике Крым;
 - Управление Росреестра по Республике Марий Эл;
 - Управление Росреестра по Республике Мордовия;
 - Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);
 - Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;
 - Управление Росреестра по Республике Татарстан;
 - Управление Росреестра по Республике Тыва;
 - Управление Росреестра по Республике Хакасия;
 - Управление Росреестра по Ульяновской области;
 - Управление Росреестра по Ростовской области;
 - Управление Росреестра по Самарской области;
 - Управление Росреестра по Свердловской области;
 - Управление Росреестра по Смоленской области;
 - Управление Росреестра по Ставропольскому краю;
 - Управление Росреестра по Тамбовской области;
 - Управление Росреестра по Тверской области;
 - Управление Росреестра по Тульской области;
 - Управление Росреестра по Челябинской области;
 - Управление Росреестра по Чувашской области;
 - Управление Росреестра по Ярославской области;
 - Управление Росреестра по Республике Адыгея;
 - Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
 - Управление Росреестра по Республике Бурятия;
 - Управление Росреестра по Республике Алтай;
 - Управление Росреестра по Республике Дагестан;
 - Управление Росреестра по Республике Ингушетия;
 - Управление Росреестра по Республике Калмыкия;
 - Управление Росреестра по Республике Карелия;
 - Управление Росреестра по Республике Коми;
 - Управление Росреестра по Республике Крым;
 - Управление Росреестра по Республике Марий Эл;
 - Управление Росреестра по Республике Мордовия;
 - Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);
 - Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;
 - Управление Росреестра по Республике Татарстан;
 - Управление Росреестра по Республике Тыва;
 - Управление Росреестра по Республике Хакасия;
 - Управление Росреестра по Ульяновской области;
 - Управление Росреестра по Ростовской области;
 - Управление Росреестра по Самарской области;
 - Управление Росреестра по Свердловской области;
 - Управление Росреестра по Смоленской области;
 - Управление Росреестра по Ставропольскому краю;
 - Управление Росреестра по Тамбовской области;
 - Управление Росреестра по Тверской области;
 - Управление Росреестра по Тульской области;
 - Управление Росреестра по Челябинской области;
 - Управление Росреестра по Чувашской области;
 - Управление Росреестра по Ярославской области;
 - Управление Росреестра по Республике Адыгея;
 - Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
 - Управление Росреестра по Республике Бурятия;
 - Управление Росреестра по Республике Алтай;
 - Управление Росреестра по Республике Дагестан;
 - Управление Росреестра по Республике Ингушетия;
 - Управление Росреестра по Республике Калмыкия;
 - Управление Росреестра по Республике Карелия;
 - Управление Росреестра по Республике Коми;
 - Управление Росреестра по Республике Крым;
 - Управление Росреестра по Республике Марий Эл;
 - Управление Росреестра по Республике Мордовия;
 - Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);
 - Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;
 - Управление Росреестра по Республике Татарстан;
 - Управление Росреестра по Республике Тыва;
 - Управление Росреестра по Республике Хакасия;
 - Управление Росреестра по Ульяновской области;
 - Управление Росреестра по Ростовской области;
 - Управление Росреестра по Самарской области;
 - Управление Росреестра по Свердловской области;
 - Управление Росреестра по Смоленской области;
 - Управление Росреестра по Ставропольскому краю;
 - Управление Росреестра по Тамбовской области;
 - Управление Росреестра по Тверской области;
 - Управление Росреестра по Тульской области;
 - Управление Росреестра по Челябинской области;
 - Управление Росреестра по Чувашской области;
 - Управление Росреестра по Ярославской области;