



Утверждаю  
Генеральный директор ЗАО ФПГ «АРКОМ»

А.В. Решетов



---

# ОТЧЕТ № 18/311А

## об оценке объекта оценки

---

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

Имущественное право требования Мавриной Татьяны Викторовны к Акционерному обществу «Мосстроймеханизация № 4» на сумму 2 369 082,00 рублей

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ:**

14.01.2019 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЕТА:**

16.01.2019 г.

**ЗАКАЗЧИК:**

Маврина Татьяна Викторовна, в лице Финансового управляющего Феденко Анатолия Анатольевича

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ЗАО Финансово-правовая Группа «АРКОМ»

- НОВОСИБИРСК, 2019 г.



Исх. №18/311А  
от 16 января 2019 г.

Мавриной Т. В.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Уважаемая Татьяна Викторовна!

В соответствии с договором на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества №18/311А от 24 декабря 2018 г., Закрытое акционерное общество Финансово-правовая Группа «АРКОМ» произвела оценку имущественного права требования:

*Краткая характеристика объекта оценки:*



*Жилой дом, в котором расположен объект оценки*

|  |   |
|--|---|
| <i>Объект оценки:</i>  | <i>Имущественное право требования по Договору участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.</i>  |
| <i>Вид имущественного права</i>  | <i>Квартира</i>   |
| <i>Количество комнат:</i>  | <i>1</i>  |
| <i>Проектная площадь объекта, кв.м.:</i>   | <i>18,8 кв.м.</i>   |
| <i>Этаж:</i>   | <i>5 этаж</i>   |
| <i>Состояние квартиры:</i>   | <i>Этап строительства</i>   |
| <i>Состояние дома, в котором расположен объект оценки:</i>                         | <i>Этап строительства</i>   |
| <i>Год ввода в эксплуатацию:</i>   | <i>II квартал 2020 г.</i>   |
| <i>Этажность дома:</i>   | <i>5 этажный</i>  |
| <i>Адрес:</i>  | <i>г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3, корпус Г</i>   |
| <i>Имущественные права на объект оценки:</i>                                       | <i>Право требования</i>   |
| <i>Существующие ограничения (обременения) имущественных прав на объект оценки:</i> | <i>Не зарегистрировано (Заказчиком оценки информация не предоставлена, по данным интернет ресурса: <a href="https://www.rosreestr.ru/">https://www.rosreestr.ru/</a> информация о существующих ограничениях (обременениях) отсутствует)</i> |
| <i>Цель оценки:</i>  | <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки для проведения процедуры банкротства</i>   |

Оценка объекта была проведена по состоянию на 14.01.2019 г.

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

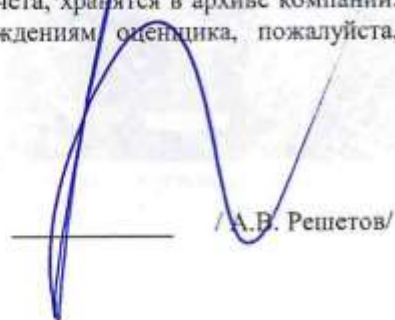
**3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) руб.  
(НДС не облагается)**

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра нами объекта оценки. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении Отчета, хранятся в архиве компании. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор ЗАО Финансово-  
правовой группы «АРКОМ»



/ А.В. Решетов/

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....  | 7  |
| 1.1.   | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....   | 7  |
| 1.2.   | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....   | 8  |
| 1.3.   | СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....   | 9  |
| 1.4.   | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....   | 11 |
| 1.5.   | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....  | 11 |
| 1.5.1. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....   | 11 |
| 1.5.2. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....  | 11 |
| 1.5.3. | ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 12 |
| 1.6.   | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....  | 13 |
| 1.7.   | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....  | 14 |
| 1.8.   | БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....  | 14 |
| 1.9.   | ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....  | 14 |
| 2.     | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 17 |
| 2.1.   | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....  | 17 |
| 2.2.   | СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 23 |
| 2.3.   | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 24 |
| 2.4.   | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....   | 24 |
| 3.     | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....  | 25 |
| 3.1.   | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....   | 25 |
| 3.2.   | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2018 Г..... | 27 |
| 3.3.   | СВЕДЕНИЯ О ГОРОДЕ МОСКВЕ.....  | 30 |
| 3.4.   | ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ГОЛЪЯНОВО.....   | 31 |
| 3.5.   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....  | 31 |
| 3.5.1. | НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО.....   | 32 |
| 3.5.2. | НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....   | 32 |
| 3.5.3. | ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ.....  | 33 |
| 3.6.   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....   | 33 |
| 3.7.   | АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....   | 33 |
| 3.7.1. | ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА.....  | 33 |
| 3.8.   | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....  | 35 |
| 3.8.1. | АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ КВАРТИР В РАЙОНЕ ГОЛЪЯНОВО.....  | 35 |
| 3.8.2. | ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 3.7.....   | 38 |
| 3.9.   | АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....  | 38 |
| 3.10.  | АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....   | 39 |
| 4.     | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....   | 40 |
| 4.1.   | ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....  | 40 |
| 4.1.1. | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....  | 40 |
| 4.1.2. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....   | 40 |
| 4.1.3. | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....  | 41 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 4.2.   | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД: МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....   | 41 |
| 4.2.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....  | 41 |
| 4.2.2. | ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ .....  | 42 |
| 4.2.3. | КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....   | 44 |
| 4.2.4. | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ..... | 47 |
| 4.2.5. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....   | 48 |
| 4.2.6. | ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.3. ....   | 48 |
| 4.3.   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....   | 49 |
| 5.     | ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ .....   | 50 |
| 6.     | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....   | 51 |
| 7.     | СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ .....  | 52 |
| 8.     | ПРИЛОЖЕНИЯ .....   | 53 |
| 8.1.   | ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....   | 53 |
| 8.2.   | ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                | 58 |
| 8.3.   | ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ .....   | 72 |
| 8.4.   | РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....  | 74 |
| 8.5.   | ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ .....   | 91 |
| 8.6.   | ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ .....   | 91 |
| 8.7.   | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 91 |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

|   |  |  |
|---|--|--|
| Основание для проведения оценки   | Договор №18/311А от 24 декабря 2018 г., заключен между ЗАО ФПГ «АРКОМ» и Мавриной Татьяной Викторовной, в лице Финансового управляющего Феденко Анатолия Анатольевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы дело № А40-35232/18-129-26 Ф от 16.07.2018 г. |  |
| ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ                          |  |  |
| Параметр  | Значение параметра   | Подтверждающий документ  |
| Объект оценки   | Имущественное право требования по Договору участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.  | Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.<br><br>Сайт МФК «Амурская.Level Group»: <a href="https://amurskaya.levelgroup.ru">https://amurskaya.levelgroup.ru</a> |
| Вид объекта оценки  | 1-комнатная квартира, проектной площадью 18,8 кв.м., расположенная на 5 этаже 5-этажного многоквартирного жилого дома  |  |
| Проектная площадь, кв.м.  | 18,8 кв.м.   |  |
| Лоджия/балкон, кв.м.  | отсутствует  |  |
| Высота потолков, м  | 2,95   |  |
| Год постройки (ввода в эксплуатацию)                                      | II квартал 2020 г.   |  |
| Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект оценки | 77:03:0002007:16   |  |
| Адрес объекта оценки  | г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3, корпус Г, 5 этаж   |  |
| Правообладатели оцениваемого имущества                                    | Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4») – организация застройщик; Мавриной Татьяны Викторовны – участник долевого строительства  |  |
| Текущее использование объекта оценки                                      | Информация заказчиком оценки не предоставлена  |  |
| Наиболее эффективное использование объекта оценки                         | Для проживания   |  |
| Ограничения (обременения)   | Не зарегистрировано (Заказчиком оценки информация не предоставлена, по данным интернет ресурса: <a href="https://www.rosreestr.ru/">https://www.rosreestr.ru/</a> информация о существующих ограничениях (обременениях) отсутствует)   |  |
| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ  |  |  |
| Затратный   | обоснованно не применялся  | —  |
| Сравнительный   | 3 229 000  | 100%   |
| Доходный  | обоснованно не применялся  | —  |
| Средневзвешенная стоимость  | 3 229 000  |  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>              | <b>3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) руб.</b><br><br>Данная стоимость не включает НДС, т.к. операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не облагаются налогом на добавленную стоимость (пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации). |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Итоговая стоимость может быть применена только для проведения процедуры банкротства   |

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки**

| НАИМЕНОВАНИЕ   | ХАРАКТЕРИСТИКА   |   |
|--|--|---|
| Объект оценки  | Имущественное право требования по Договору участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.  |   |
| Вид объекта оценки   | 1-комнатная квартира, проектной площадью 18,8 кв.м. без балкона, расположенная на 5 этаже 5-этажного многоквартирного жилого дома  |   |
| Площадь объекта оценки   | 18,8 кв.м.   |   |
| Тип оцениваемого имущества   | Недвижимое имущество   |   |
| Адрес объекта оценки   | г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3, корпус Г, 5 этаж   |   |
| Год постройки (ввода в эксплуатацию)   | II квартал 2020 г.   |   |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                               | 1-комнатная квартира, проектной площадью 18,8 кв.м., расположенная на 5 этаже 5-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3, корпус Г  |   |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики     | Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:<br>1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-35232/18-129-26 Ф от 16.07.2018 г.<br>2. Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.  |   |
| Имущественные права на объект оценки   | Вид права  | Право собственности   |
|  | Субъект права  | Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4») – организация застройщик; Мавриной Татьяны Викторовны – участник долевого строительства |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | - Иные права на объект оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объект оценки» отсутствуют.<br>- Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки не зарегистрированы (Заказчиком оценки информация не предоставлена, по данным интернет ресурса: <a href="https://www.rosreestr.ru/">https://www.rosreestr.ru/</a> информация о существующих ограничениях (обременениях) отсутствует). |   |
| Цель оценки  | Определение рыночной стоимости объекта оценки  |   |
| Предполагаемое использование результатов оценки  | Для проведения процедуры банкротства   |   |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки  | Итоговая стоимость может быть применена только для проведения процедуры банкротства  |   |
| Вид определяемой стоимости   | Рыночная стоимость.  |   |
| Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)  | 14 января 2019 г.  |   |
| Дата осмотра объекта   | Осмотр объекта оценки не производился, поскольку объект оценки расположен в другом городе и находится на этапе строительства   |   |
| Срок проведения оценки   | 24 декабря 2018 г. — 16 января 2019 г.   |   |
| Особенности осмотра объекта  | Отсутствуют  |   |



|  |  |
|--|--|
| Препятствия к осмотру объекта                                | Отсутствуют  |
| Привлечение отраслевых экспертов                             | Не требуется   |
| Используемые стандарты                                       | Федеральные стандарты оценки:<br>- ФСО №1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, 298, 299,<br>- ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611,<br>Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015»                       |
| Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости | Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.<br>Отчет об оценке объекта оценки должен быть выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости. |

### 1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**Таблица 1.3.** План процесса оценки

| <b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>  | <b>ОТМЕТКА О ВЫПОЛНЕНИИ</b>  |
|---|--|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке   | Выполнено  |
| 2. <u>Осмотр Объекта оценки.</u> В процессе осмотра:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта,</li> <li>выявляется его фактическое техническое состояние,</li> <li>проводится сбор прочей информации об Объекте оценки</li> </ul>   | Не выполнено, т.к. объект оценки расположен в другом городе и находится на этапе строительства |
| 3. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки  | Выполнено  |
| 4. <u>Описание объекта оценки:</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект;</li> <li>устанавливаются цели и задачи оценки;</li> <li>устанавливается вид определяемой стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки;</li> <li>устанавливается дата оценки.</li> </ul>      | Выполнено  |
| 5. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются   | Выполнено  |
| 6. Сбор и анализ <u>общеекономических данных</u> . Исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на <i>Рыночную стоимость</i> . Также детально изучаются любые другие специфические факторы.   | Выполнено  |
| 7. Сбор и анализ данных, <u>специфических для оцениваемого имущества</u> . Сюда входят данные о затратах и амортизации, история нахождения в собственности и использования, о поставщиках аналогичного товара и другая информация, которая признана значительной и которая обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках. | Выполнено  |
| 8. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки. Сбор и анализ <u>данных о спросе и предложении</u> , характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.   | Выполнено  |

| <b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>   | <b>ОТМЕТКА О ВЫПОЛНЕНИИ</b> |
|--|-----------------------------|
| 9. <u>Анализ наиболее эффективного использования</u> (НЭИ). Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки.   | Выполнено                   |
| 10. <u>Применение различных подходов к оценке стоимости</u> . Определяется оценочная методология, соответствующая цели оценки и выбранному виду стоимости; Для определения рыночной стоимости объекта оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.  | Выполнено                   |
| 11. Осуществление расчетов   | Выполнено                   |
| 12. <u>Согласование</u> . На этапе согласования проводятся: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;</li> <li>■ проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;</li> <li>■ проверка правильности всех математических расчетов;</li> <li>■ окончательное заключение об оценочной стоимости объекта.</li> </ul> | Выполнено                   |
| 13. <u>Составление отчета об оценке</u> . Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.  | Выполнено                   |

**Таблица 1.4. Анализ представленной Заказчиком информации**

| <b>ЭТАПЫ АНАЛИЗА</b>                                      | <b>СОДЕРЖАНИЕ ЭТАПОВ АНАЛИЗА</b>   | <b>ОТМЕТКА О ВЫПОЛНЕНИИ</b> |
|---|--|-----------------------------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки          | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, <u>правоустанавливающих документах</u> , в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок ( <u>свидетельство на право собственности</u> , договор аренды и т.п.)   | Проведено                   |
| Сопоставление данных об Объекте оценки                    | Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки ( <u>технический паспорт</u> , выписка из технического паспорта, <u>поэтажный план</u> , <u>экспликация</u> , справка о физическом состоянии здания/сооружения, <u>кадастровый паспорт</u> ). | Проведено                   |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки      | Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутom, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).  | Проведено                   |
| Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).  | Проведено                   |

#### **1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

**Таблица 1.5.** *Сведения о Заказчике оценки — физическом лице*

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ</b> | <b>ХАРАКТЕРИСТИКА</b>                            |
|---------------------|--|
| ФИО                 | Маврина Татьяна Викторовна                       |
| СНИЛС               | 022-130-651-80                                   |
| ИНН                 | 665902393272                                     |
| Место регистрации   | г. Москва, ул. Большая Марьинская, д. 15, кв. 67 |

#### **1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ**

##### **1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА**

**Таблица 1.6.** *Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке*

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>  | <b>ХАРАКТЕРИСТИКА</b>   |
|--|---|
| Фамилия, Имя, Отчество оценщика  | Крутых Алина Валерьевна   |
| Почтовый адрес   | г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, офис 40  |
| Номер контактного телефона   | +7(383) 210-31-66   |
| Адрес электронной почты  | avk090@gmail.com  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Член саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре оценщиков № 009354, дата включения в реестр 09 февраля 2015 г.                                    |
| Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности) | 2014 год — Сибирская академия финансов и банковского дела. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом 54АЕ № 000061 от 23 мая 2014 г.                             |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика  | Страховщик — АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90653/18 от 25.12.2018 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Период страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | 4 года (с 2014 г.)  |
| Квалификация   | Оценщик. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №002145-КА1, выдан ФБУ ФРЦ, от 13.02.2018 г. № 003362-1.   |
| Степень участия в составлении данного отчета об оценке   | Составила весь отчет  |
| Сведения о независимости оценщика  | Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены   |

##### **1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**Таблица 1.7.** *Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор*

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>           | <b>ХАРАКТЕРИСТИКА</b>   |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество                                   |
| Полное наименование:          | Закрытое акционерное общество Финансово-правовая группа «АРКОМ» |
| Место нахождения:             | 630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40                |
| Почтовый адрес:               | 630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40                |

|  |  |
|--|--|
| Телефон:   | +7(383) 210-31-66  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):                                   | ОГРН 1055406095216 от 15.03.2005 г.  |
| Платежные реквизиты:   | ИНН 5406307306 / КПП 540701001   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица Исполнителя         | Р/с 40702810400150001906 в банке Ф-л Банковский центр Сибирь<br>ПАО БАНК ЗЕНИТ, г. Новосибирск |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | К/с 30101810350040000851 БИК 045004851   |

**1.5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Таблица 1.8.** *Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах*

| <b>ПРИВЛЕЧЕННЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И СПЕЦИАЛИСТЫ</b> | <b>КВАЛИФИКАЦИЯ</b> | <b>СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> |
|---|---------------------|---|
| не привлекались   | —                   | —   |

### **1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

- Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями проведения оценки Объекта.
- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Оценщик не производил обмеров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
- Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственности:
  - а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;
  - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
  - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место)
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Все расчеты выполнены Оценщиком в табличном процессоре Excell: рассчитанные величины отображены в отчете с округлением, в то время как в Excell в расчетах используются значения без округления.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена самим оценщиком.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

**Таблица 1.9.** *Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения*

| НАИМЕНОВАНИЕ  | ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ  |
|---|---|
| Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»   | Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности  |
| Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297 | Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» |
| Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298                                 |   |
| Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299                                |   |
| Федеральный стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611  |   |
| Федеральный стандарт оценки ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327                                       | Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Российского общества оценщиков (РОО)  |
| Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015»      |   |

## 1.8. БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

**Таблица 1.10.** *База оценки и определение вида оцениваемой стоимости*

| ПАРАМЕТР                | ЗНАЧЕНИЕ ПАРАМЕТРА   |
|-------------------------|--|
| База оценки             | <b>Рыночная стоимость</b> (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ)  |
| Обоснование базы оценки | <p>Решением Арбитражного суда города Москвы дело № А40-35232/18-129-26 Ф от 16.07.2018 г. Маврина Татьяна Викторовна (дата рождения: 30.07.1975 г., место рождения: город Екатеринбург, СНИЛС 022-130-651-80, ИНН 665902393272, место регистрации согласно паспорту: г. Москва, ул. Большая Марьинская, д. 15, кв. 67) признана несостоятельным, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовый управляющий Феденко Анатолий Анатольевич (ИНН225802254102, СНИЛС 11697864307, адрес: 107113, Москва, ул. Маленковская, д. 32, стр. 3, оф. 309, 8-929 394 3615, anatoliy.fedenko@mail.ru), член НП «ОАУ «Авангард», (ИНН 7705479434 ОГРН 1027705031320 адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, 5 стр. 1А офис 3).</p> <p>Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном федеральным законом (ст. 110, п.4 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»).</p> |

## 1.9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Физический износ — утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям: избыток или недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, безопасность и др. функциональные характеристики. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат.

Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, а не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то устаревание будем считать неустранимым и наоборот.

Внешнее (экономическое) устаревание — представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами.

Внешнее (экономическое) устаревание характеризуется наличием негативных факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: сокращающийся спрос на такого рода помещения; изменение арендных ставок, в то время как стоимость эксплуатации остаётся постоянной или растёт более медленными темпами.



## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

(С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

### **2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

**Таблица 2.1.** Описание местоположения объекта оценки


| МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  |   |   |
|--|---|---|
| ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ЗНАЧЕНИЕ  | ССЫЛКА НА ДОКУМЕНТ<br>ИЛИ ИСТОЧНИК<br>ИНФОРМАЦИИ  |
| Местонахождение объекта оценки   | г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3, корпус Г, 5 этаж                  | Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.  |
| ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ   |   |   |
| Район города   | Гольяново   |   |
| Близость к скоростным магистралям  | Щелковское шоссе — 460 метров (по прямой)   |   |
| Транспортная доступность   | Хорошая   |   |
| Ближайшая станция метро  | Чиркизоская (Локомотив) – 1 км  |   |
| Расстояние от метро  | 20 мин. пешком  |   |
| ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  |   |   |
| Окружающая застройка   | Многоэтажные жилые дома   |   |
| Наличие рекреационных зон  | Парки   | Есть  |
|  | Скверы  | Есть  |
| Близость к объектам социальной сферы   | Школа   | Есть  |
|  | Детский сад   | Есть  |
|  | Отделение банка   | Есть  |
|  | Торговые предприятия  | Есть  |
|  | Аптека  | Есть  |
|  | Поликлиника   | Есть  |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Нет   |   |
| Экологическая обстановка   | В 2017 г. район Гольяново вошел в ТОП-5 экологически небезопасных районов столицы | <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Гольяново_(район_Москвы)">https://ru.wikipedia.org/wiki/Гольяново_(район_Москвы)</a> |
| Престижность района  | Средняя   |   |
| Эстетичность окружающей застройки  | Хорошая   |   |
| Наличие и тип автомобильной парковки   | Подземная автомобильная стоянка   |   |
| Состояние прилегающей территории   | Отличное  |   |

**Таблица 2.2. Описание объекта оценки**

| ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, ПОДЪЕЗДА                        |   |   |
|--|---|---|
| Характеристики                                   | Значение  | Ссылка на документ<br>или источник информации                                       |
| Год постройки дома                               | 2020  | Договор участия в долевом<br>строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-<br>1 от 2 июня 2017 г. |
| Группа капитальности                             | II  |   |
| Процент износа здания, %                         | Нет данных  |   |
| Физический износ дома, %                         | —   |   |
| Этажность дома                                   | 1-5-24-27-32-37-39 + 2<br>средних технических<br>пространства + 1 подземный<br>этаж   |   |
| Материал стен                                    | Мелкоштучные каменные<br>материалы (ячеистый бетон)   |   |
| Материал перекрытий                              | Железобетонные  |   |
| Класс энергоэффективности                        | Класс С   |   |
| ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                          |   |   |
| Характеристики                                   | Значение  | Ссылка на документ<br>или источник информации                                       |
| Этаж расположения                                | 5   | Договор участия в долевом<br>строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-<br>1 от 2 июня 2017 г. |
| Проектная общая площадь Объекта<br>оценки, кв. м | 18,8  |   |
| Перекрытия (полы)                                | Монолитная железобетонная<br>плита  |   |
| Перегородки                                      | Отсутствуют   |   |
| Оконные проемы                                   | Двухкамерный стеклопакет  |   |
| Входная дверь                                    | Металлическая   |   |
| Межкомнатные двери                               | Отсутствуют   |   |
| ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ДОМА                     |   |   |
| Характеристики                                   | Значение  | Ссылка на документ<br>или источник информации                                       |
| Канализация                                      | Отводы – из<br>полипропиленовых труб  | Договор участия в долевом<br>строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-<br>1 от 2 июня 2017 г. |
| Водоснабжение                                    | Система водоснабжения –<br>отводы из полипропиленовых<br>труб;<br>Горячее водоснабжение –<br>отводы из полипропиленовых<br>труб |   |
| Вентиляция                                       | Предусмотрена вентиляция с<br>естественным побуждением<br>вытяжного воздуха   |   |
| Электроснабжение                                 | Ввод в помещение  |   |

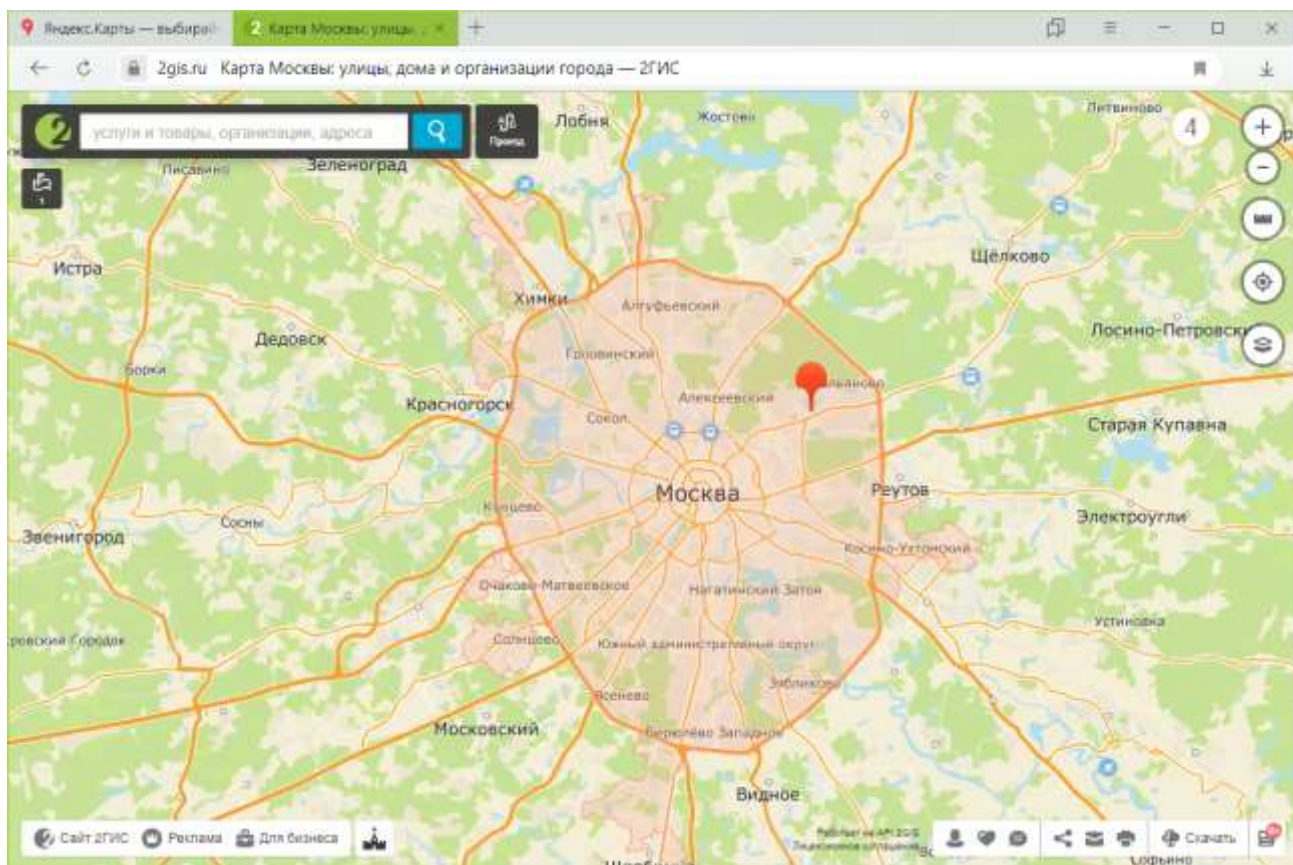
|   | трехфазный. Технический учет электроэнергии осуществляется трехфазными счетчиком, установленным в электрическом щите на этаже. Электрические нагрузки от 11,00 до 13,00 кВт.   |  |
|---|--|--|
| Теплоснабжение                                    | Система водяного отопления. С нижней разводкой магистралей, с разводкой трубопроводов до приборов отопления. Подключение систем предусматривается через поэтажные распределительные коллекторы с организацией учета тепловой энергии. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы |  |
| Телефон   | Есть   |  |
| Телевидение                                       | Есть   |  |
| Интернет  | Есть   |  |
| Другое  | IP-телефония, IP-телевидение   |  |
| <b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> |  |  |
| Конструктивные элементы                           | Описание   | Ссылка на документ или источник информации                                   |
| Потолки   | Натяжной потолок с матовой фактурой  | Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г. |
| Стены   | Кладка блочных элементов. Стены оклеены обоями под покраску с нанесением цвета согласно стилю «Шампань». Стены санузла и ванной частично отделаны керамической плиткой и окрашены по подготовленной поверхности  |  |
| Полы  | Ламинат на подложке. Установлены плинтуса  |  |
| Электромонтажные работы                           | Прокладка проводов электроснабжения. Монтаж розеток, выключателей. Установка щита с проектным наполнением и средствами безопасности. Разводка под верхний свет. Установка патронов под электрические лампочки  |  |
| Сантехнические работы                             | Прокладка трубопроводов ХВС, ГВС. Установка ванны (душевой), унитаза,  |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | смесителей. Выполнены разводка ХВС от стояка до места подключения стиральной машины. Выполнена разводка канализации от стояка до места подключения к стиральной машины              |  |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС, СОГЛАСНО ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  |   |  |
| Характеристики  | Значение  | Ссылка на документ или источник информации                                   |
| Имущественные права на объект недвижимости  | Право собственности   | Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г. |
| Субъект права   | Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4»)   |  |
| Место нахождения, ОГРН, ИНН, КПП  | Место нахождения: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д.3, стр. 2, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1037739276167, ИНН 7705001711, КПП 771801001 |  |
| Балансодержатель объекта оценки   | Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4»)   |  |
| Балансовая стоимость  | Информация Заказчиком оценки не предоставлена   |  |
| Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки   | Информация Заказчиком оценки не предоставлена   |  |
| Назначение  | Жилое   |  |
| Кадастровый (или условный) номер  | Отсутствует   |  |
| Кадастровая стоимость, руб.   | Отсутствует   |  |
| ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  |   |  |
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Отсутствуют   |  |

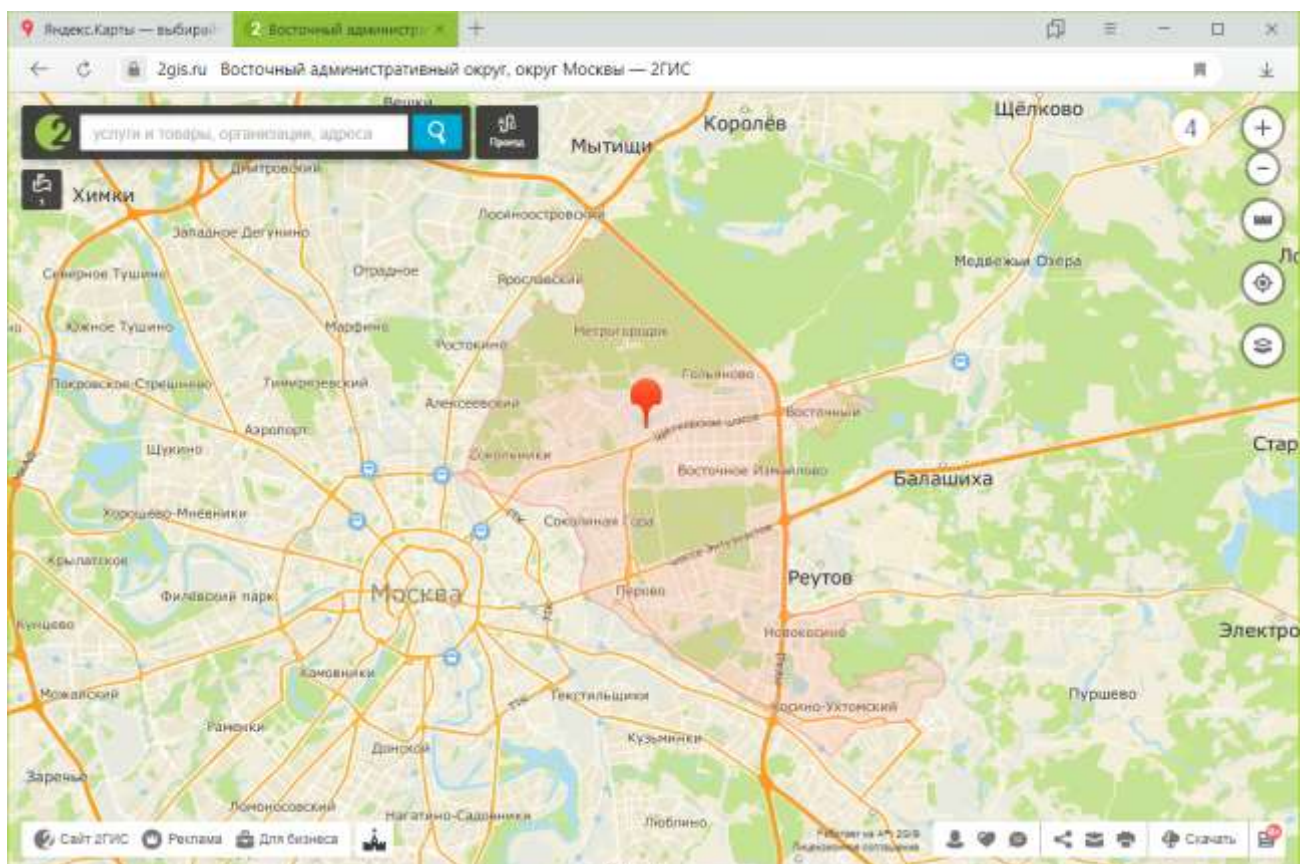
|  |   |
|--|---|
| <p>Позэтажный план (по Договору участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г. Приложение 1)</p> | <p>Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома</p>  |
|--|---|

**Таблица 2.3. Другие факторы и характеристики**

| <b>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>   |  |
|--|--|
| <p>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p> | <p>В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p> |
| <p>Информация о текущем использовании объекта оценки</p>   | <p>Объект (квартира) находится на этапе строительства</p>  |
| <p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>  | <p>Отсутствуют</p>   |

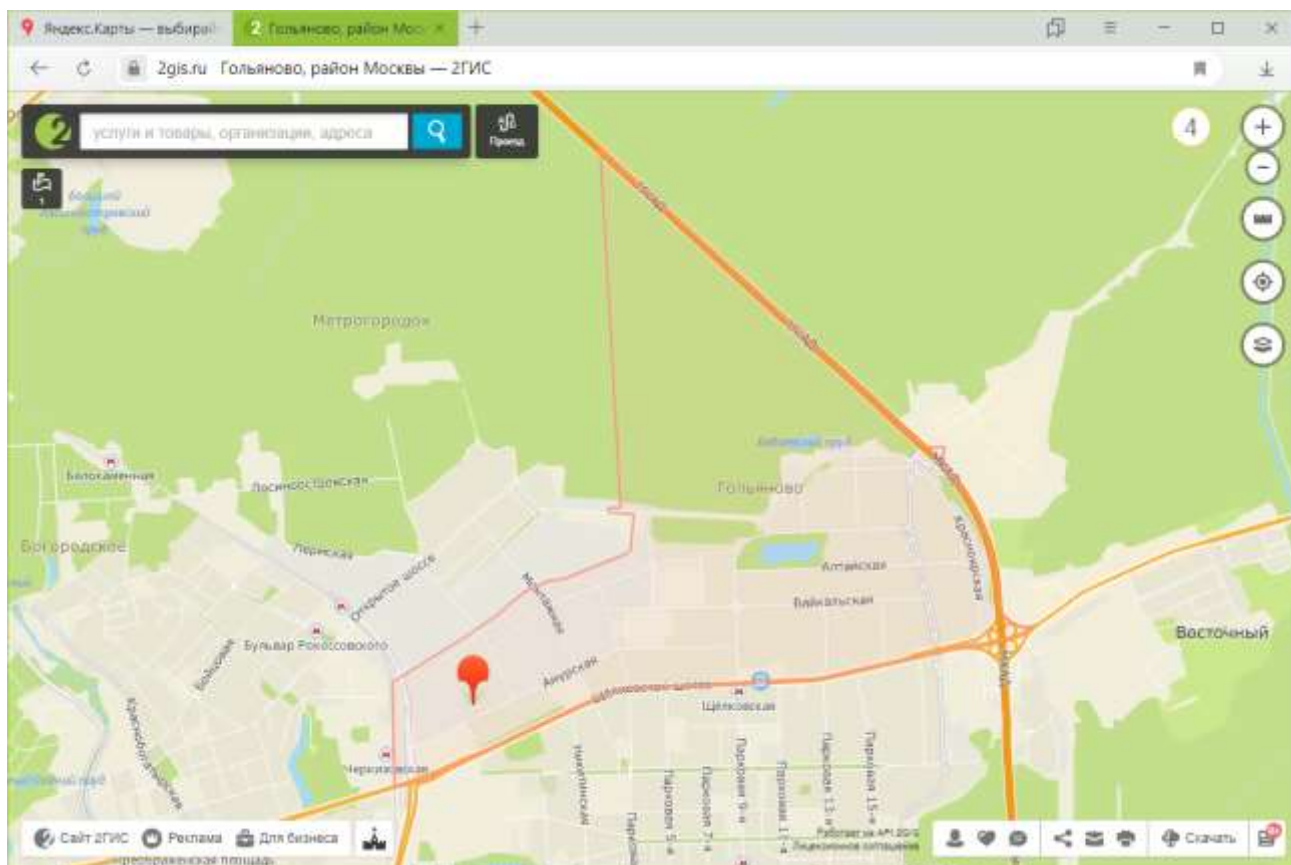


*рис. 2.1-1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах г. Москвы*



*рис. 2.1-2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах Восточного административного округа*





*рис. 2.1-3. Схематическое расположение объекта оценки в пределах района Гольяново*

## **2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Таблица 2.4.** *Сведения об устареваниях объекта оценки*

| <i><b>ВИД УСТАРЕВАНИЯ</b></i>       | <i><b>НАЛИЧИЕ / ОТСУТСТВИЕ</b></i> |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Функциональное устаревание          | не обнаружено                      |
| Внешнее (экономическое) устаревание | не обнаружено                      |

### **2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

**Таблица 2.5.** *Перечень документов, предоставленных Заказчиком*

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ И ВИД ДОКУМЕНТА</b>     |       | <b>РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТА</b>                    |
|---|-------|---|
| Решение Арбитражного суда города Москвы | Копия | дело № А40-35232/18-129-26 Ф от 16.07.2018 г. |
| Договор участия в долевом строительстве | Копия | №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.          |

### **2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

**Таблица 2.6.** *При оценке объекта оценки использованы данные*

| <b>ВИД ДАННЫХ</b>   | <b>ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ</b>  |
|---|---|
| Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки                         | копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение 2 настоящего отчета)   |
| Данные о показателях социально-экономического положения Московской области                    | Доклад Территориального органа Федеральной Службы Государственной статистики по Московской области «Социально-экономическое положение Московской области за январь-ноябрь 2018 года»<br><a href="http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/">http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/</a> |
| Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов          | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>   |
| Данные о динамике изменения цен на рынке недвижимости г. Москве в районе Гольяново за 2018 г. | <a href="https://www.irn.ru/geo/rayon_goljanovo/">https://www.irn.ru/geo/rayon_goljanovo/</a>   |

Копии страниц периодических изданий и интернет-страниц, содержащих рыночные данные, использованные при проведении оценки, приведены в приложении к Отчету



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### 3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 3.1. Общая характеристика Московской области

|   |  |
|---|--|
| <p><b>АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ</b></p> | <p>Московская область (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.</p> <p>Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.</p> <p>Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.</p> <p>Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.</p> <p>Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.</p> <p>Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>районы (14)</li> <li>города областного подчинения (46)</li> <li>посёлки городского типа областного подчинения (2)</li> <li>закрытые административно-территориальные образования (5)</li> </ul> <p>Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>муниципальные районы (14)</li> <li>сельские поселения (78)</li> <li>городские поселения (61)</li> <li>городские округа (53)</li> </ul> |
| <p><b>ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ</b></p>                | <p>Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.</p> <p>С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.</p> <p>Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская</p>   |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <p>возвышенность с хорошо выраженными речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около 300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клиньско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у деревни Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности часты озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).</p> <p>На юге области простирается холмистая моренно-эрозионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в Москве в районе Ясенево у станции метро «Тёплый Стан», с чётко выраженными (особенно в южной части) речными долинами и плоскими междуречьями; в её пределах встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе. На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.</p> <p>Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм (на древней моренной возвышенности в районе Егорьевска) имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.</p> |
| <b>КЛИМАТ</b>    | <p>Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет –13 °С. Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: –54 °С, а самая высокая температура +39,7 °С — была отмечена летом 2010 года в Коломне.</p>   |
| <b>НАСЕЛЕНИЕ</b> | <p>Распределение городов Московской области по численности населения: Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). Плотность населения — 169,27 чел./км<sup>2</sup> (2018).</p>  |
| <b>ЭКОНОМИКА</b> | <p>Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.</p> <p>Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.</p> <p>Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает</p>   |

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | высоким инвестиционным потенциалом.   |
| <b>ТРАНСПОРТ</b>   | <p>Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.</p> <p>Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии</p>  |
| <b>ОБРАЗОВАНИЕ</b> | <p>Система образования Московской области включает на 2012 год свыше 4 тысяч учреждений, из которых 1,8 тыс. — учреждения дошкольного образования. Число дошкольных учреждений сильно сократилось по сравнению с 1990 годом, когда их насчитывалось 2,9 тыс., хотя область по этому показателю по-прежнему сохраняет второе место после Москвы; очередь в детские сады Московской области остаётся одной из самых больших в России. Сеть средних образовательных учреждений Московской области охватывает 1520 школ и школ-интернатов, в которых обучается более 650 тыс. обучающихся и воспитанников. Большая часть общеобразовательных учреждений области компьютеризирована, в 2010 году на один персональный компьютер приходилось 12,6 учащихся, а выход в интернет имели 100 % школ (в 2005 — 50 %).</p> <p>Также на территории Подмосковья расположены крупные высшие учебные заведения, в том числе Московский физико-технический институт, Московский государственный областной университет, Академия социального управления, Российская международная академия туризма, Московский государственный университет культуры и искусств. Действуют в области и филиалы московских университетов — наиболее широкую сеть филиалов имеют Российский государственный гуманитарный университет (12 отделений в различных городах региона) и Московский государственный университет приборостроения и информатики (7 отделений). Всего же в Московской области действует свыше 350 высших учебных заведений. Помимо высших учебных заведений, в 2010 году в Московской области насчитывалось 94 учебных заведения начального профессионального образования и 113 учебных заведений среднего профессионального образования.</p> <p>Важнейшие проблемы системы образования Московской области — низкие темпы роста заработной платы, кадровый дисбаланс (численность персонала, не осуществляющего учебный процесс, превышает численность учителей), проблема общедоступности дошкольного образования</p> |

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

### **3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2018 Г.**

В основе анализа лежат данные Доклада Территориального органа Федеральной Службы Государственной статистики по Московской области «Социально-экономическое положение Московской области за январь-ноябрь 2018 года»

[http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

**Таблица 3.2. Основные экономические и социальные показатели Московской области**

|   | <b>ФАКТИЧЕСКИ<br/>ВЫПОЛНЕНО<br/>ЗА ЯНВАРЬ-<br/>НОЯБРЬ 2018<br/>ГОДА</b> | <b>В % К<br/>СООТВЕТСТВ<br/>УЮЩЕМУ<br/>ПЕРИОДУ<br/>ПРЕДЫДУЩ<br/>ЕГО ГОДА</b> | <b>СПРАВОЧНО ПО<br/>РОССИЙСКОЙ<br/>ФЕДЕРАЦИИ В % К<br/>СООТВЕТСТВУЮЩ<br/>ЕМУ ПЕРИОДУ<br/>ПРЕДЫДУЩЕГО<br/>ГОДА</b> |
|---|---|--|---|
| Индекс промышленного производства <sup>1</sup>  |   |  |   |
| - ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года  | 105,0   | x  | 99,8 <sup>2</sup>   |
| - январь-ноябрь 2018 года в % к январю-ноябрю 2017 года   | 110,0   | x  | 102,9   |
| Оборот организаций, млн. рублей   | 10 224 034,6  | 111,83   | ...   |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей      |   |  |   |
| - добыча полезных ископаемых  | 12 796,4  | 108,3 <sup>3</sup>   | ...   |
| - обрабатывающие производства   | 2 215 044,3   | 108,7 <sup>3</sup>   | ...   |
| - обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха  | 260 467,3   | 107,7 <sup>3</sup>   | ...   |
| - водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений  | 63 762,4  | 111,6 <sup>3</sup>   | ...   |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн  |   |  |   |
| - скот и птица в живом весе   | 281,4   | 103,1  | 102,7   |
| - молоко  | 590,7   | 101,5  | 101,2   |
| - яйца, млн. штук   | 127,3   | 101,7  | 100,5   |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению   |   |  |   |
| - ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года  | 100,68  | x  | 100,5 <sup>1</sup>  |
| - ноябрь 2018 года в % к ноябрю 2017 года   | 105,14  | x  | 103,8   |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2018 года, рублей | 4 020,2   | 101,4 <sup>1</sup>   | 101,3 <sup>1</sup>  |
| Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2018 года, человек  | 17 988  | 101,5 <sup>1</sup>   | 104,7 <sup>1</sup>  |
| Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2018 года, в процентах   | 0,5   | x  | ...   |
| Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за сентябрь-ноябрь 2018 года, в процентах   | 2,6   | x  | ...   |
| Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов   | 7 829,0   | 112,9  | 102,72  |

<sup>1</sup> индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «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). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>2</sup> по полному кругу организаций

|   |             |        |        |
|---|-------------|--------|--------|
| экономической деятельности, млн. тонно-километров   |             |        |        |
| Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров  | 6 828,6     | 104,9  | ...    |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за октябрь 2018 года, рублей  | 50 565,0    | 109,1  | 108,1  |
| - октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года  | 101,5       | x      | 100,51 |
| -январь-октябрь 2018 года   | 49 441,7    | 109,1  | 110,4  |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за октябрь 2018 года, рублей                                      | 57 647,6    | 110,3  | ...    |
| - октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года  | 101,9       | x      | ...    |
| - январь-октябрь 2018 года  | 56 127,1    | 110,0  | ...    |
| Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2018 года, тыс. рублей  | 27 233,0    | 32,11  | 95,71  |
| Оборот торговли, млн. рублей  |             |        |        |
| - розничной торговли по всем каналам реализации   | 2 102 464,6 | 108,4  | 102,6  |
| - оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности   | 5 041 900,1 | 106,8  | ...    |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 декабря 2018 года, млн. рублей   | 134 567,0   | 111,21 |        |
| - уровень запасов, дней торговли  | 37          | 105,71 | ...    |
| Оборот общественного питания, млн. рублей   | 103 331,1   | 110,0  | ...    |
| Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей   | 439 846,0   | 101,1  | 102,6  |
| Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей   | 327 186,3   | 103,4  | 100,5  |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади  | 7 357,7     | 102,9  | 96,3   |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2018 года, млн. рублей в фактических ценах | 435 123,2   | 132,2  | ...    |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2018 года, млн. рублей   |             |        |        |
| - дебиторская   | 2 188 970,9 | 104,61 | ...    |
| - кредиторская  | 3 010 999,5 | 100,61 | ...    |
| - из неё просроченная   | 45 400,8    | 81,61  | 101,81 |
| Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец октября 2018 года, млн. рублей  | 107 340,3   | 124,11 | ...    |
| из неё просроченная   | 1026,9      | 97,11  | ...    |

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ГОРОДЕ МОСКВЕ



Москва — столица Российской Федерации, 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 — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (около 900 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до −20 °С, редко до −25..−30 °С).

Несмотря на огромную степень застройки Москвы, площадь озеленённых территорий города (по данным Москомархитектуры на 2007 год) составляет 34,3 тысяч га (или около 1/3 общей территории города).

В Москве есть такие лесные и парковые массивы, как Измайловский парк, Тимирязевский парк, Филёвский парк (лесопарк), Москворецкий парк, Люблинский парк, Бутовский лесопарк, Ботанический сад, Нескучный сад, Битцевский лесопарк, музеи-заповедники Царицыно и Коломенское, Кузьминский лесопарк, лесопарк Кусково и другие.

Также в пределах города находится часть Природного национального парка Лосиный Остров, множество скверов и рекреационных зон.

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. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

### 3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ГОЛЬЯНОВО

**Таблица 3.3. Характеристика района Гольяново**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>              | Район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. 6-й по населению и 15-й по площади район города, расположен между Щёлковским шоссе и парком Лосиный Остров (парк частично расположен на территории района), примыкает к МКАД.   |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ</b>                    | 14,9902 км²   |
| <b>НАСЕЛЕНИЕ</b>                     | 162 715 чел.(1.3 %)   |
| <b>ОСНОВНЫЕ МИКРОРАЙОНЫ</b>          | Микрорайоны Черницыно, Гольяново, Северное Гольяново, часть промышленной зоны «Калошино»  |
| <b>ОСНОВНЫЕ УЛИЦЫ</b>                | Основные транспортные магистрали и улицы — Щёлковское шоссе, улицы Алтайская, Амурская, Байкальская, Бирюсинка, Иркутская, Камчатская, Курганская, Красноярская, Монтажная, Новосибирская, Сахалинская, Уссурийская, Уральская, Чусовская, Хабаровская  |
| <b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА</b> | 3 072 тыс. м²   |
| <b>ТРАНСПОРТ</b>                     | На территории района расположен Центральный автовокзал.<br>Метрополитен – станция метро «Щёлковская», а также планируемая станция Гольяново.<br>По территории района проходят маршруты троллейбусов № 41, 83.<br>По территории района проходят маршруты автобусов № 3, 34, 34к, 52, 68, 97, т55, т32, 133, 171, 223, 230, 257, 283, 627, 627к, 716, 735, 760, 833, 884, а также междугородние автобусы, следующие к Центральному автовокзалу.   |
| <b>ИНФРАСТРУКТУРА</b>                | В районе действуют 6 поликлиник (3 взрослые: № 87, 191, 222, две детские: № 29, 60, детская стоматологическая № 38), кожно-венерологический диспансер, 20 общеобразовательных школ, школа-лаборатория, лицей, гимназия, 3 УВК, 3 детские музыкальные школы, детская спортивная школа. Работает 28 детских дошкольных учреждений.<br>В районе находятся 3 транспортные организации, в том числе единственный в Москве автовокзал междугороднего сообщения.<br>На территории района расположены:<br>- 6 отделений связи (№ 65, 199, 207, 241, 497, 589);<br>- 6 библиотек (№ 57, 76, 105, 115 детская, 115 юношеская, 161);<br>- 7 отделений Сбербанка, центр занятости;<br>- 5 АТС (№ 460, 466, 467, 469, 969);<br>- 3 детских центра по работе с детьми и подростками;<br>- зоны отдыха с крупным искусственным водоёмом «Гольяновский пруд», где проводятся различные массовые мероприятия, праздничные гуляния. |

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Гольяново\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Гольяново_(район_Москвы))

### 3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для единого объекта недвижимости. Исходя из этого, анализируется два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

### **3.5.1. *НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО***

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам.

Объектом оценки является квартира в жилом многоквартирном доме. И хотя в соответствии с Жилищным кодексом РФ собственник квартиры (в пропорциональных долях с другими такими же собственниками) имеет право собственности и на долю земельного участка, эта доля не выделена в натуре, а соответственно нельзя говорить о физическом использовании доли земельного участка по назначению отличным от текущего. Поэтому, можно сделать вывод, что использование земельного участка по иному назначению физически невозможно.

По причине долевого права собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом, невозможно и изменение статуса использования земельного участка собственником квартиры. Поэтому можно сделать вывод, что использование земельного участка по иному назначению законодательно невозможно.

Опираясь на вышеуказанные критерии, можно сделать вывод, что текущее использование – эксплуатация многоквартирного жилого дома – единственно возможное, а значит и наилучшее.

### **3.5.2. *НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ***

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (дома):

1. Снос строения;
2. Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
3. Реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности единственно возможным вариантом использования зданий, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий не проводился.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Все подобные примеры касаются квартир на первом (реже втором) этажах домов находящихся в «проходных» местах (дома первой линии оживленных магистралей города).

Проверка вариантов использования на критерии физической возможности и законодательной допустимости даёт положительный результат.

Финансовая осуществимость в результате анализа дает отрицательный результат, т.к. стоимость оцениваемой квартиры при коммерческом использовании, по меньшей мере не увеличится, а затраты по выводу квартиры из жилого фонда и реконструкции необходимо будет произвести.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование для эксплуатации многоквартирного жилого дома.



### **3.5.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ**

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в квартиры для проживания, что совпадает с назначением.

## **3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.4.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости.

## **3.7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **3.7.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА**

Недвижимость и квартиры в районе Гольяново – аналитический паспорт района.

*Динамика цен на квартиры.*

Средний уровень цен на квартиры в районе Гольяново (индекс стоимости жилья района): 136 394 руб. за кв.м.

Позиция в рейтинге районов по среднему уровню цен на квартиры: 70 из 86.

Сравнение со среднемосковским уровнем цен на квартиры: ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 20,9%.

История среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново (индекса стоимости жилья района) за 1 год представлена на рис. 3.7.1-1.



рис. 3.7.1-1. Средний уровень цен на квартиры, Москва, район Гольяново, руб./кв.м.

Максимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново за рассматриваемый период составляет: около 140 868 руб. за кв.м. (на неделе от 03.12.2018).

Минимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново за рассматриваемый период составляет: около 122 635 руб. за кв.м. (на неделе от 22.01.2018).

Список схожих районов по среднему уровню цен на жилье и его динамике: Новогиреево, Теплый Стан, Орехово, Люблино, Марьино, Солнцево.

*Район Гольяново – текущие тренды и прогноз*

Индекс ценового ожидания вычисляется по долларовым ценам, поэтому тренды и прогноз учитывают динамику цен в долларах.

Текущий темп снижения среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново (индекс ценового ожидания района): -2,0% в месяц.

Позиция в рейтинге районов по темпам изменения среднего уровня цен на квартиры: 72 из 86.

Сравнение со среднемосковским темпом изменения цен на квартиры: уступает общемосковскому темпу изменения цен на 1,7% в месяц.

Прогноз среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново через 3 месяца приводит к диапазону 119 911 — 142 908 руб. за кв.м.

Наиболее вероятное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново через 3 месяца: 131 409 руб. за кв.м.

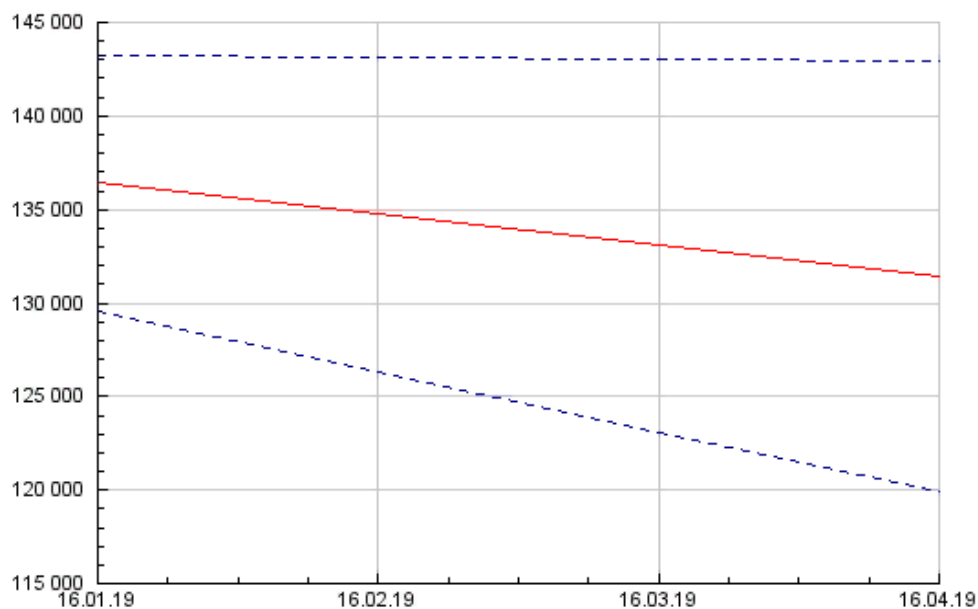


рис. 3.7.1-2. Прогноз цен уровня на квартиры, Москва, район Гольяново, руб./кв.м.

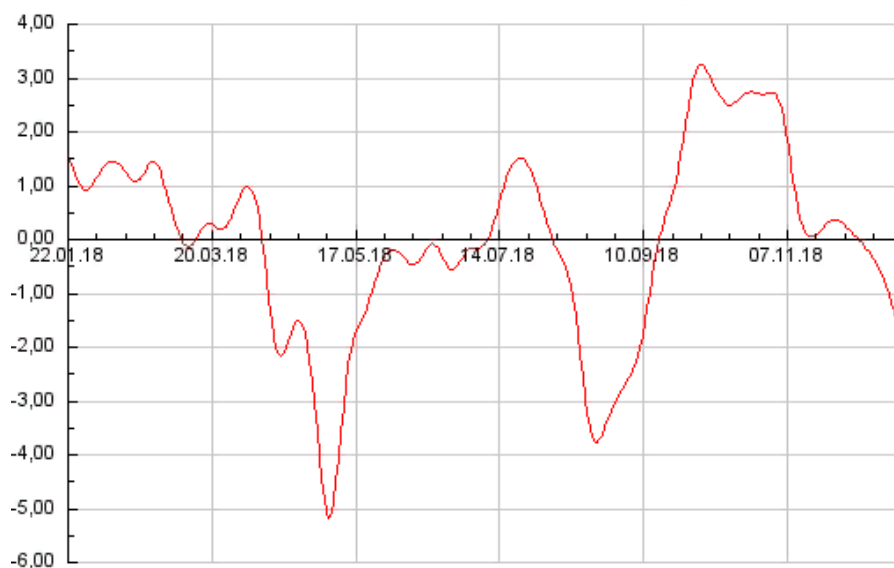


рис. 3.7.1-3. Темп изменения среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново за 1 год, Москва, район Гольяново, %/мес.

Максимальный темп роста среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново за рассматриваемый период составляет: около 3,1% в месяц (на неделе от 01.10.2018).

Максимальный темп снижения среднего уровня цен на квартиры в районе Гольяново за рассматриваемый период составляет: около 5,2% в месяц (на неделе от 07.05.2018).

Источник информации: [https://www.irn.ru/geo/rayon\\_goljanovo/](https://www.irn.ru/geo/rayon_goljanovo/)

**3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

**3.8.1. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ КВАРТИР В РАЙОНЕ ГОЛЪЯНОВО**

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок жилой недвижимости в г. Москве развит достаточно хорошо, имеется большое количество предложений на продажу. Оценщиком были проанализированы предложения по продаже 1-комнатных квартир в г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3.

В таблице 3.4 приведены примеры предложения на продажу 1-комнатных квартир в г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3. на дату оценки.

**Таблица 3.4. Выявленные предложения по продаже 1-комнатных квартир в г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3**

| НАИМЕНОВАНИЕ         | АДРЕС                        | ЭТАЖ  | ОБЩАЯ<br>ПЛОЩАДЬ, КВ.<br>М. | ЦЕНА<br>ПРЕДЛОЖЕНИЯ,<br>РУБ. | ЦЕНА ЗА 1<br>КВ.М., РУБ. | ИСТОЧНИК  |
|----------------------|------------------------------|-------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|---|
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. Д | 31/39 | 38,50                       | 6 122 024,00                 | 159 013,61               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_3139_et._1284899266">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_39_m_3139_et._1284899266</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 16/27 | 19,00                       | 4 658 499,00                 | 245 184,16               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1627_et._1305715207">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1627_et._1305715207</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 13/27 | 19,00                       | 4 450 300,00                 | 234 226,32               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1327_et._1617078015">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1327_et._1617078015</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 6/39  | 19,00                       | 4 265 235,00                 | 224 486,05               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_639_et._1572378555">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_639_et._1572378555</a>   |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 8/39  | 19,00                       | 3 989 373,00                 | 209 967,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_839_et._1567011244">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_839_et._1567011244</a>   |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 6/39  | 19,00                       | 4 288 635,00                 | 225 717,63               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_639_et._968414273">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_639_et._968414273</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 9/39  | 19,00                       | 4 012 838,00                 | 211 202,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_939_et._1344021347">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_939_et._1344021347</a>   |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 12/39 | 19,00                       | 4 020 533,00                 | 211 607,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1590919624">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1590919624</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 12/39 | 19,00                       | 3 999 633,00                 | 210 507,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1504788184">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1504788184</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 12/39 | 19,00                       | 3 999 633,00                 | 210 507,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1315842858">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_1239_et._1315842858</a> |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 4/5   | 20,00                       | 3 676 896,00                 | 183 844,80               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1253615481">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1253615481</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 4/5   | 20,00                       | 3 589 038,00                 | 179 451,90               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._962650310">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._962650310</a>       |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 2/5   | 19,00                       | 3 496 460,00                 | 184 024,21               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et._1460695724">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et._1460695724</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 3/5   | 20,00                       | 3 674 199,00                 | 183 709,95               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1513198400">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1513198400</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 4/5   | 20,00                       | 3 501 400,00                 | 175 070,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1123836570">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1123836570</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 5/5   | 19,00                       | 3 485 930,00                 | 183 470,00               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._1663219426">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._1663219426</a>     |
| 1-комнатная квартира | Москва, ул. Амурская, стр. А | 2/5   | 20,00                       | 3 582 967,00                 | 179 148,35               | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._1034567832">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._1034567832</a>     |

|                         |                              |     |       |              |                   |   |
|-------------------------|------------------------------|-----|-------|--------------|-------------------|---|
| 1-комнатная квартира    | Москва, ул. Амурская, стр. А | 5/5 | 20,00 | 3 469 000,00 | 173 450,00        | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._1090739202">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._1090739202</a> |
| 1-комнатная квартира    | Москва, ул. Амурская, стр. А | 4/5 | 20,00 | 3 588 977,00 | 179 448,85        | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1635117688">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1635117688</a> |
| <i>Среднее значение</i> |                              |     |       |              | <b>198 107,15</b> |   |
| <i>Медиана</i>          |                              |     |       |              | <b>184 024,21</b> |   |

### 3.8.2. **ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 3.7.**

Диапазон цен предложения за кв.м. 1-комнатных квартир в г. Москва, ВАО, Гольяново, ул. Амурская, вл. 3. на дату оценки колеблется в пределах **159 013,61 ... 245 184,16 руб./кв.м.** Средняя цена предложения продажи за кв.м. 1-комнатной квартиры составляет **198 107,15 руб./кв.м.**

## **3.9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации (см. п. 3.4.1). Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости объекта оценки, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.5 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

**Таблица 3.5. Перечень ценообразующих факторов**

| <b>ГРУППА ФАКТОРОВ</b>                    | <b>ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ</b>   |
|---|---|
| <b>Факторы, отражающие условия сделки</b> |   |
| Возможность торга                         | Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется   |
| Передаваемые права                        | Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется  |
| Условия финансирования                    | При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется  |
| Условия продажи                           | Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку |

|  |  |
|--|--|
|  | родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется   |
| Дата продажи   | В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло менее 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени не применяется. Данный срок обосновывается п. 26 гл. 4 ФСО №1, согласно которой в течение 6 месяцев стоимость остается неизменной. В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за период, превышающий 6 месяцев |
| <b>Факторы, отражающие свойства земельного участка</b> |  |
| Местоположение в городе                                | Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка  |
| Площадь  | Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость  |
| Категория земель                                       | Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством   |
| Разрешенное использование                              | Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее в случае, если разрешенным использованием является общественная застройка, снижая – если разрешенным использованием является индивидуальное жилое строительство  |
| Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций         | Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка  |
| Наличие или отсутствие обременений                     | Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования  |
| <b>Факторы, отражающие свойства улучшений</b>          |  |
| Планировочные решения                                  | Тип помещения и конструктивное решение в сочетании с градостроительным зонированием влияет на принадлежность объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости. В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка  |
| Площадь помещений                                      | Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость  |
| Наличие парковки                                       | Наличие парковки во многих случаях увеличивает инвестиционную привлекательность недвижимости. В таком случае, её наличие повышает удельный показатель стоимости, а отсутствие — снижает.   |
| Состояние объекта оценки                               | Физическое состояние объектов недвижимости влияет на их стоимость. Чем лучше состояние, тем выше стоимость.  |

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

### **3.10. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

#### 4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является либо точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (*ФСО №1, п. 18–19*).

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (*ФСО №7, п. 24б*).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (*ФСО №7, п. 24в*).

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 (*ФСО №7, п. 24а*). Поскольку в данном отчёте определяется рыночная стоимость встроенного жилого помещения, являющегося частью здания, то в соответствии с п. 24а ФСО №7 затратный подход не применялся.

#### 4.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (*ФСО №1, п. 15–16*).

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Доход от эксплуатации квартиры может выражаться в виде арендной платы при сдаче квартиры в наем.



Однако, доходный подход не совсем корректен при оценке квартир, потому что:

1. Рынок аренды жилья не отличается высокой доходностью. Доходность сегмента в настоящее время колеблется на уровне 5...8%. Доходность альтернативных и менее рискованных источников вложения, таких, например, как банковский вклад составляет 11%. Поэтому для получения дохода более выгодно разместить средства на банковском вкладе, чем вкладывать их в покупку квартиры.
2. Основная мотивация инвестора — это проживание в приобретаемой квартире.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, оценщик пришел к выводу, что объект оценки не является доходной недвижимостью. Поэтому доходный подход в настоящем отчете не применялся.

#### **4.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (*ФСО №1, п. 12—13*).

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием соответствующих объекту оценки аналогов.

## **4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД: МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

### **4.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (*п. 22е ФСО №7*):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Последовательность и измерение корректировок: необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Корректировки можно вносить как в процентном, так и в стоимостном выражении. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

#### **4.2.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ**

За последний месяц оценщиком были проанализированы совершенные сделки и выставленные на продажу объекты, четыре из которых оценщиком были определены как относительно сопоставимые с оцениваемым объектом. Данные о продажах квартир и их параметры приведены в таблице 4.1.

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях на продажу из справочника по недвижимости (СпН).

Выбор аналогов для сравнения производился по принципу замещения (п. 5.10 Международное руководство МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», 2007 г.): *«Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение».*

Таким образом, принцип подбора аналогов, соответствующий принципу замещения — **наилучшее предложение по наименьшей цене**. Т.е. суть принципа заключается в том, что существует определённое количество заявок на покупку (спрос) и определённое количество заявок на продажу (предложение). При этом, желание покупателя — купить как можно дешевле, а желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, когда цена предложения совпадет с ценой спроса. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения.

Анализ рынка (см. табл. 3.4.) показал наличие на рынке предложения некоторого количества объектов. Рынок спроса в виде публичных ofert не представлен. Это означает, что предложение значительно превышает спрос. В таблице 4.1 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам, таким, как: этаж расположения / этажность дома;- площадь квартиры.

**Таблица 4.1. Выбор объектов-аналогов**

| НАИМЕНОВАНИЕ     | ЭТАЖ | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М. | ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ. | ЦЕНА ЗА 1 КВ.М., РУБ. | ИСТОЧНИК  |
|------------------|------|-----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Объект-аналог №1 | 4/5  | 20,00                 | 3 676 896,00           | 183 844,80            | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et_1253615481">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et_1253615481</a> |
| Объект-аналог №2 | 4/5  | 20,00                 | 3 589 038,00           | 179 451,90            | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et_962650310">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et_962650310</a>   |
| Объект-аналог №3 | 2/5  | 19,00                 | 3 496 460,00           | 184 024,21            | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et_1460695724">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et_1460695724</a> |

|                  |     |       |              |            |   |
|------------------|-----|-------|--------------|------------|---|
| Объект-аналог №4 | 3/5 | 20,00 | 3 674 199,00 | 183 709,95 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1513198400">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1513198400</a> |
| Объект-аналог №5 | 4/5 | 20,00 | 3 501 400,00 | 175 070,00 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1123836570">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1123836570</a> |
| Объект-аналог №6 | 5/5 | 19,00 | 3 485 930,00 | 183 470,00 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._1663219426">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._1663219426</a> |
| Объект-аналог №7 | 2/5 | 20,00 | 3 582 967,00 | 179 148,35 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._1034567832">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._1034567832</a> |
| Объект-аналог №8 | 5/5 | 20,00 | 3 469 000,00 | 173 450,00 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._1090739202">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._1090739202</a> |
| Объект-аналог №9 | 4/5 | 20,00 | 3 588 977,00 | 179 448,85 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1635117688">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1635117688</a> |

Однородность выборки объектов-аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \frac{\sigma}{x} \times 100\%$$

где:

v – коэффициент вариации;

σ – среднееквадратичное отклонение;

x – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – среднееквадратичное отклонение;

n – количество объектов в выборке ( $x_1 \dots x_n$ );

$x_i$  – i-ый элемент выборки ( $x_1 \dots x_n$ );

x – математическое ожидание.

Проверка исходных данных на однородность выборки приведена в таблице 4.2.

Пороговое значение коэффициента вариации принято в размере 33%, согласно Постановлению Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

**Таблица 4.2. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки**

| № П/П | НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ        | ФОРМУЛА (ФУНКЦИЯ MS EXCELL) | ТРЕБУЕМОЕ ЗНАЧЕНИЕ | ВЕЛИЧИНА     |
|-------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|
| 1     | Среднее арифметическое         | СРЗНАЧ                      |                    | 180 179,78   |
| 2     | Медиана                        | МЕДИАНА                     |                    | 179 451,90   |
| 3     | Математическое ожидание        | СУММПРОИЗВ                  |                    | 1 621 618,06 |
| 4     | Среднееквадратичное отклонение | СТАНДОТКЛОНП                |                    | 3 727,19     |
| 5     | Коэффициент вариации           | п.4х100%/п.1                | < 33%              | 2,069%       |
| 6     | Вывод                          | Выборка однородна           |                    |              |

**4.2.3. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

**Таблица 4.2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

| ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ<br>ФАКТОР  | ОБЪЕКТ<br>ОЦЕНКИ  | АНАЛОГ<br>№1  | АНАЛОГ<br>№2  | АНАЛОГ<br>№3  | АНАЛОГ<br>№4  | АНАЛОГ<br>№5  | АНАЛОГ<br>№6  | АНАЛОГ<br>№7  | АНАЛОГ<br>№8  | АНАЛОГ<br>№9  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации   | информация,<br>предоставлен<br>ная<br>Заказчиком                          | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._12_53615481">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._12_53615481</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._96_2650310">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._96_2650310</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et._14_60695724">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_25_et._14_60695724</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1_513198400">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_35_et._1_513198400</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._11_23836570">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._11_23836570</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._16_63219426">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._16_63219426</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._10_34567832">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._10_34567832</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._10_90739202">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._10_90739202</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._16_35117688">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._16_35117688</a> |
| Адрес   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>Г               | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   | г. Москва,<br>ВАО,<br>Гольяново, ул.<br>Амурская, стр.<br>А   |
| Цена (предложения),<br>руб./кв.м.                               | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Корректировка на торг   | -   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена,<br>руб.                                 | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Передаваемые права  | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   | Заклучение<br>ДДУ с<br>последующим<br>переходом<br>права<br>собственности   |
| Корректировка   | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена,<br>руб.                                 | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Условия продажи (чистая<br>продажа / альтернативная<br>продажа) | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Корректировка   | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена,<br>руб.                                 | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФИНАНСОВО-ПРАВОВАЯ ГРУППА «АРКОМ»**

| Дата                                  | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   | текущая   |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка на дату                 | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Удаленность от метро                  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  | близко  |
| Корректировка на удаленность от метро | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Тип дома (материал стен)              | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия | Материал стен - мелкоштучные каменные материалы (ячеистый бетон). Железобетонные перекрытия |
| Корректировка на тип дома             | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 183 844,80  | 179 451,90  | 184 024,21  | 183 709,95  | 175 070,00  | 183 470,00  | 179 148,35  | 173 450,00  | 179 448,85  |
| Этаж/этажность                        | 5/5   | 4/5   | 4/5   | 2/5   | 3/5   | 4/5   | 5/5   | 2/5   | 5/5   | 4/5   |
| Корректировка                         | -   | 0,94  | 0,94  | 0,94  | 0,94  | 0,94  | 1,00  | 0,94  | 1,00  | 0,94  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 172 814,11  | 168 684,79  | 172 982,76  | 172 687,35  | 164 565,80  | 183 470,00  | 168 399,45  | 173 450,00  | 168 681,92  |
| Площадь квартиры, кв.м.               | 18,8  | 20,00   | 20,00   | 19,00   | 20,00   | 20,00   | 19,00   | 20,00   | 20,00   | 20,00   |
| Корректировка                         | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 172 814,11  | 168 684,79  | 172 982,76  | 172 687,35  | 164 565,80  | 183 470,00  | 168 399,45  | 173 450,00  | 168 681,92  |
| Площадь кухни, кв.м.                  | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   |
| Корректировка                         | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена, руб.          | -   | 172 814,11  | 168 684,79  | 172 982,76  | 172 687,35  | 164 565,80  | 183 470,00  | 168 399,45  | 173 450,00  | 168 681,92  |
| Санузел (раздельный / совмещенный)    | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  | раздельный  |
| Корректировка                         | -   | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная цена,               | -   | 172 814,11  | 168 684,79  | 172 982,76  | 172 687,35  | 164 565,80  | 183 470,00  | 168 399,45  | 173 450,00  | 168 681,92  |

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФИНАНСОВО-ПРАВОВАЯ ГРУППА «АРКОМ»**

|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| руб.                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Расположение окон (во двор / на улицу)  | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    | н/д                                    |
| Корректировка                           | -                                      | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.            | -                                      | 172 814,11                             | 168 684,79                             | 172 982,76                             | 172 687,35                             | 164 565,80                             | 183 470,00                             | 168 399,45                             | 173 450,00                             | 168 681,92                             |
| Состояние объекта                       | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект | Незавершенный<br>строительством объект |
| Корректировка                           | -                                      | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.            | -                                      | 172 814,11                             | 168 684,79                             | 172 982,76                             | 172 687,35                             | 164 565,80                             | 183 470,00                             | 168 399,45                             | 173 450,00                             | 168 681,92                             |
| Экономические характеристики            | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       | рыночные условия                       |
| Корректировка                           | -                                      | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.            | -                                      | 172 814,11                             | 168 684,79                             | 172 982,76                             | 172 687,35                             | 164 565,80                             | 183 470,00                             | 168 399,45                             | 173 450,00                             | 168 681,92                             |
| Отклонение от целевого использования    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    | нет                                    |
| Корректировка                           | -                                      | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   | 1,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.            | -                                      | 172 814,11                             | 168 684,79                             | 172 982,76                             | 172 687,35                             | 164 565,80                             | 183 470,00                             | 168 399,45                             | 173 450,00                             | 168 681,92                             |
| <b>Среднее значение цены за 1 кв.м.</b> | <b>171 748,46</b>                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

#### **4.2.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

##### **Корректировка на уторговывание.**

Все аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится **корректировка цен на уторговывание**. Данная корректировка учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и интернет-изданиях.

*Для квартир в строящихся домах.* Строительные компании продают квартиры в строящихся домах по объявленной цене за 1 кв.м. При этом, торг не уместен. Так как стоимость объектов аналогов является стоимостью предложения строительной компании, корректировка на уторговывание не применяется.

##### **Корректировка на вид сделки.**

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитывается с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки на альтернативность сделки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы. При чистой продаже корректировка не вводится. Корректировка не вводилась.

##### **Корректировка на расстояние до станции метро.**

Данная поправка вносится в случае, если разница во времени превышает две минуты пути от станции метро до объекта. Величина поправки отражает мнение экспертов оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина поправки на месторасположение вносится из расчета 2% на каждые 5 минут разницы времени, требуемом для того, чтобы добраться до объекта. Объекты-аналоги и объект оценки находятся в одном жилищном комплексе, поэтому корректировка не вводилась.

##### **Корректировка на материал стен дома.**

В результате консультаций с риэлторами, Оценщиком выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Объекты-аналоги и объект оценки находятся в одном жилищном комплексе, поэтому корректировка не вводилась.

##### **Корректировка на этажность.**

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира — величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Корректировка применяется, если квартира расположена на первом или последнем этаже. Корректировка на этаж вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость. (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016. Стр. 221, таблица 77).

| цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье |                | аналог      |              |                |
|--|----------------|-------------|--------------|----------------|
|  |                | первый этаж | средний этаж | последний этаж |
| объект оценки  | первый этаж    | 1           | 0,93         | 0,99           |
|  | средний этаж   | 1,07        | 1            | 1,06           |
|  | последний этаж | 1,01        | 0,94         | 1              |

Корректировка на этаж расположения.

##### **Корректировка на общую площадь.**

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). Объекты-аналоги и объект оценки имеют примерно равную общую площадь (разница в 0,2-1,2 кв.м.), поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на площадь кухни.**

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв.м. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв.м разницы в площади. Объекты-аналоги и объект оценки имеют примерно равную общую площадь (разница в 0,2-1,2 кв.м.), информация по площади кухни отсутствует, поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на сан. узел.**

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Поправка составляет 2%. Информация по объектам-аналогам отсутствует, у объекта оценки совмещенный санузел, поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на высоту потолков.**

Корректировка высоты потолков демонстрирует преимущество ценовых показателей объекта (по данным агентств недвижимости) высота помещений которого больше в диапазоне 1% на каждые 20 см разницы. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковую высоту потолков, поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на вид из окна.**

Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости, значение корректировки входит в рамки от 1 до 3%. Корректировка не вводилась, т.к. отсутствуют данные по объектам.

#### **Корректировка на адрес.**

Сравнивается местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения. Объекты-аналоги и объект оценки находятся в одном жилищном комплексе, поэтому корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Объект оценки и объекты-аналоги – это объекты незавершенного строительства, поэтому корректировка не вводилась.

### **4.2.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ**

**Таблица 4.4.** Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

| РАСЧЕТНЫЙ ПАРАМЕТР |  | ЕД. ИЗМ. | РАСЧЕТНОЕ ЗНАЧЕНИЕ | ПРИМЕЧАНИЕ |
|--------------------|--|----------|--------------------|------------|
| 1.                 | Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. объекта оценки | руб.     | 171 748,46         | табл. 4.2  |
| 2.                 | Площадь объекта оценки                                     | кв.м.    | 18,8               |            |
| 3.                 | Стоимость объекта оценки                                   | руб.     | 3 228 871,132      | п.1 х п.2  |
| 4.                 | Стоимость объекта оценки округленно                        | руб.     | 3 229 000          |            |

### **4.2.6. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.3.**

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на **14 января 2019 г.** составляет округленно: **3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) руб.**

Данная стоимость не включает НДС, т.к. операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не облагаются налогом на добавленную стоимость (пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации).



#### **4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

При применении одного подхода согласование результатов оценки не требуется.

**Таблица 4.5. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**

| <i>ПОДХОД</i>                     | <i>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РУБ.</i> | <i>ВЕС</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------|
| Затратный                         | обоснованно не применялся      | —          |
| Сравнительный                     | 3 229 000                      | 100%       |
| Доходный                          | обоснованно не применялся      | —          |
| <b>Средневзвешенная стоимость</b> | <b>3 229 000</b>               |            |

## 5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объектов оценки на 14 января 2019 г. округленно составляет:

| НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                          |
|---|--|
| Имущественное право требования Мавриной Татьяны Викторовны к Акционерному обществу «Мосстроймеханизация № 4» на сумму 2 369 082,00 рублей | 3 229 000 (Три миллиона двести двадцать девять тысяч) руб. |

\*Данная стоимость не включает НДС, т.к. операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не облагаются налогом на добавленную стоимость (пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Оценщик



/ А.В. Крутых /

Генеральный директор ЗАО Финансово-правовой группы «АРКОМ»



/ А.В. Решетов /

## **6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел личную инспекцию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 7, 9.

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
4. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
5. ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». Госгражданстрой, 1988 г.;
6. ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». Госкомархитектуры, 1989 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (ССО РОО 2015).
8. Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297.
9. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298.
10. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.
11. Федеральный стандарт оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611.
12. Федеральный стандарт оценки ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327.
13. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.
14. Лейфер Л.А. Справочника оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород, 2016.
15. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.
16. <http://msko.gks.ru>.
17. <https://www.avito.ru>.
18. [https://www.irm.ru/geo/rayon\\_goljanovo/](https://www.irm.ru/geo/rayon_goljanovo/).

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

1. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации
2. Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)
3. Квалификационный аттестат
4. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
5. Полис страхования дополнительной ответственности юридического лица





|   |  |
|---|--|
| <p>Диплом является документом<br/>о профессиональной переподготовке</p>           | <p><b>ДИПЛОМ</b><br/>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ<br/>54 А Б 000061</p>   |
| <p>Диплом дает право на видение нового вида<br/>профессиональной деятельности</p> | <p>Настоящий диплом выдан<br/><b>КРУТЫХ</b><br/><b>АЛИНЕ ВАЛЕРЬЕВНЕ</b><br/>в том, что он(а) с 20 сентября 2013 г. по 23 мая 2014 г.<br/>прошла(а) профессиональную переподготовку (на) <b>НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела»</b><br/><b>(НОУ ВПО САФБД)</b><br/>по программе: <b>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</b></p> |
| <p>Регистрационный номер 045</p>  | <p>Аттестационная комиссия (решением от 23 мая 2014г.<br/>удостоверяет право (специальные квалификации)<br/><b>АЛИНЫ ВАЛЕРЬЕВНЫ</b><br/>на ведение профессиональной деятельности в сфере<br/><b>Оценочной деятельности</b><br/>Решение (подпись) </p>                 |
| <p>Город Новосибирск</p>  | <p>Город Новосибирск год 2014</p>  |

[illegible]









0111353

**ПОЛИС № 210001/18/000416/5401022**  
**страхования ответственности оценщиков**

г. Новосибирск

«01» ноября 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.11.2018г. (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>        | <b>ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"</b>   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b> | <b>ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"</b>   |
| <b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>  | Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен   |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>    | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.  |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>     | 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек   |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>     | 0,12%  |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>    | 6 000,00 (шесть тысяч) рублей 00 копеек  |
| <b>ФРАНШИЗА:</b>            | <b>не предусматривается</b>  |
| <b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом;<br><input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом  |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>    | С 00 часов «03» ноября 2018г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «02» ноября 2019г.  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>          | 1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.11.2018г.<br>2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014г.  |

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО СО «ВЕРНА»  
Руководителя филиала г. Новосибирск

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"  
Генеральный директор  
С Правилами страхования оценщиков  
Экземпляр Правил страхования получен

  
Подпись

  
Подпись

Доверенность № 63 от 19.03.2018г.



## 8.2. ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.



ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № АМ-ДДИ-АП-Г-198-1

город Москва

«02» июня 2017 г.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4»), место нахождения: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 3, стр. 2, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1037739276167, ИНН 7705001711, КПП 771801001, в лице Агафоновой Юлии Михайловны, действующей на основании доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Гражданка Российской Федерации Маврина Татьяна Викторовна, пол: женский, дата рождения: 30.07.1975г., место рождения: гор. Екатеринбург, паспорт 45 15 271721, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Останкинский 17.10.2015 г., код подразделения: 770-084, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Большая Марьинская, дом 15, кв. 67, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, также именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0002007:16, общей площадью 64 920 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3, арендованный Застройщиком по договору аренды земельного участка.

1.2. **Многоквартирный дом** – объект недвижимости в виде многофункционально жилого комплекса (1, 2 этапы строительства), строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3, и состоящего из пяти корпусов (А, Б, В, Г, Д), где каждый корпус представляет собой пятиэтажную стилобатную нежилую часть, на которой расположены разно-этажные (24-27-32-37-39) жилые высотные башни и общий подземный этаж. Почтовый адрес уточняется по окончании строительства.

1.3. **Участники долевого строительства** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Многоквартирного дома и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Застройщик** – АО «МСМ №4», имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (апартаменты), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, а также общее имущество Многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче Участнику долевого строительства только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома, в котором расположены Объекты долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

1.9. **Регистрирующий орган** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **БТИ** – орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет функцию по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены



Договора и может не совпадать с общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных обмеров БТИ.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 77-125000-014170-2017 от «15» марта 2017г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.3.2. Договор аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/015/2011-854 (в редакции Дополнительного соглашения от 17 февраля 2017 года № М-03-036289/\_\_\_ и Договору аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» марта 2017 года сделана запись регистрации № 77:03:0002007:16-77/022/2017-1).

2.3.3. В части страхования ответственности Застройщика:

2.3.3.1. Договор страхования-полис или Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (настоящему Договору), заключенный со страховой организацией, имеющей Лицензию на осуществление соответствующего вида страхования, и соответствующей требованиям ст. 15.2 Закона о Долевом Участии.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://msm4.ru/> и согласованная в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора и выбранных для оформления отношений Сторон.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

|   |         |
|---|---------|
| Корпус  | Г       |
| Этаж  | 5       |
| Условный номер Объекта долевого строительства | Г-198   |
| Количество комнат                             | 1       |
| Проектная площадь Объекта, кв.м.              | 18,8    |
| Наличие балкона/лоджии                        | нет     |
| Стиль отделки                                 | Шампань |

Схема расположения Объекта долевого строительства указана на поэтажном плане Многоквартирного дома, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением отделочных работ, указанных в Приложении № 3 к Договору.

3.3. Договором предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1. Залог Земельного участка, строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, объекта незавершенного строительства (при государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства), Объекта долевого строительства (с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства). Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и/или Договором;

3.3.1.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора составляет **2 369 082,00 (два миллиона триста шестьдесят девять тысяч восемьдесят два) рубля 00 копеек.**

4.2. Цена настоящего Договора включает в себя:

4.2.1. возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), НДС не облагается.

4.2.2. вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»):

а. 39% (тридцать девять процентов) - услуги Застройщика по выполнению функций по организации строительства объектов, контролю за его ходом и ведением бухгалтерского учета производимых при этом затрат, в том числе функций технического надзора (НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

б. 8% (восемь процентов) - услуги застройщика по выполнению отделки в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору (в т.ч. НДС -18%).

Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, используются Застройщиком в соответствии с Законом о Долевом Участии.

4.3. В цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по регистрации Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2. Договора, в собственность.

4.4. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- 355 362,30 (триста пятьдесят пять тысяч триста шестьдесят два рубля 30 копеек в течение пяти банковских дней с даты государственной регистрации Договора, перечисляются Участником за счет собственных средств;

- 2 013 719,70 (два миллиона тринадцать тысяч семьсот девятнадцать) рублей 70 копеек перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставляемых Публичное акционерное общество "Сбербанк России" в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 109544, г.Москва, ул. Большая Андроньевская, д.8, ИНН 7707083893, к/счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810900006004000, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (ранее и далее по тексту «Банк»), по Кредитному договору № 199088 от 02 июня 2017 года (далее по тексту «Кредитный договор»), заключенному между Участником и Банком в г. Москве в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении. Просрочка внесения платежа на более, чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Дог. № АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 участия в долевом стр-ве от «02» июня 2017г., НДС не облагается.**»

4.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом



Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения указанного требования Застройщика.

4.8. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства, далее – «Экономия») остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства и подписания Акта приема-передачи экономия включается в Вознаграждение Застройщика в рамках настоящего Договора увеличивается на сумму полученной Экономии. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанными в статье 4 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта.

4.9. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора на расчетный счет Застройщика.

4.10. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

4.11. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст.13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются Закладной.

4.12. Права требования Участника на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст.ст. 5, 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее последнего календарного дня 2 квартала 2020 года (далее – «Срок Передачи Объекта»). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Самостоятельно нести расходы по оплате:  
- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в Регистрирующем органе;  
- других платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

5.2.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора либо заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения) и т.д.

5.2.3. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.4. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.



5.2.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада дома) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.6. Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства не позднее даты передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.7. Согласовывать с Застройщиком и Банком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга (согласно ст. 8 настоящего Договора).

5.2.8. В сроки, установленные Застройщиком, выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

5.2.9. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.2.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

### **5.3. Застройщик обязуется:**

5.3.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в т.ч. оплаты денежных средств по результатам уточнения Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.3.2. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

5.3.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством РФ у подрядных организаций, выполняющих работы (поставляющих материалы, оказывающих услуги) по строительству (созданию) Многоквартирного дома результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

5.3.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

5.3.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства РФ.

5.3.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, предусмотренными действующим законодательством.

5.3.7. Не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (извещение) о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.8. В порядке, установленном настоящим Договором передать Объект долевого строительства и инструкцию по эксплуатации Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

5.3.9. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, указанного в п.5.1 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1. Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.3.10. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.



## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6.5. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации управляющей Многоквартирным домом организацией и иными третьими лицами, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.8. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.5.2.2. Договора, а также иных необходимых документов, и их передаче Застройщику.

7.3. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.2., 7.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.4. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1. настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.5. В случае нарушения установленных п.4.4. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.6. Просрочка внесения Участником долевого строительства любого платежа, предусмотренного Договором, в течение более 2 (Двух) месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения обязательства, предусмотренных п.5.2.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены настоящего договора и возмещает причинённые убытки в полном размере.

7.8. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

## **8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком и Банком (п. 5.2.7. настоящего Договора).

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе.

8.4. По соглашению Сторон Застройщик или указанное им лицо на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение окажет Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору. Размер вознаграждения Застройщика или указанного им лица за оказание услуг составит не более 5% (Пяти процентов) от Цены настоящего Договора, в т.ч. налоги и сборы, установленные действующим законодательством РФ. Застройщик вправе оказать соответствующие услуги лично либо с привлечением третьих лиц.

## **9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения следующих платежей:

9.4.1. В случае просрочки внесения платежа в оплату Цены Договора в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период;

9.4.3. В случае просрочки внесения платежа, предусмотренного п. 4.4. настоящего Договора, в течение более чем 2 (Два) месяца;

9.4.4. В случае просрочки внесения любого иного платежа, предусмотренного Договором, в течение более чем 2 (Два) месяца.

При этом Застройщик не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора (или иного причитающегося платежа) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 9.7. настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены настоящего



Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, а также в иных случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами. При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой ставки) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренный процент уплачивается Застройщиком в двойном размере.

При этом Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан в порядке обязательного досудебного урегулирования направить Застройщику письменное извещение о своем намерении расторгнуть настоящий Договор с указанием причин расторжения и предоставить сведения о расчетном счете.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик вправе подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удерживать штрафную неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

9.9. В случае расторжения /прекращения Договора по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в сроки, установленные настоящим Договором, сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату Цены Договора, на расчетный счет ПАО Сбербанк по реквизитам к/счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810900006004000, БИК 044525225 с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения Мавриной Татьяной Викторовной обязательства по Кредитному договору 199088 от 02.06.17».

Сумма денежных средств, оплаченная Участником за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника № 40817810740010689605, открытый в филиале ПАО Сбербанк Москва в сроки, установленные Договором.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны



анавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Услуги по оформлению права собственности на Объект долевого строительства по Договору не относятся к предмету Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства Застройщиком или третьим лицом по отдельному договору.

12.3. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

12.4. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 13 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

12.5. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте [www.levelgroup.ru](http://www.levelgroup.ru) и [www.msm4.ru](http://www.msm4.ru) без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

12.7. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при исполнении настоящего Договора, отличных от тех, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности Сторон по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

12.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Застройщик обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Участника долевого строительства и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

12.9. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие на разделение (межевание и размежевание) Земельного участка.

12.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

12.11. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

12.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для Регистрирующего органа.

12.13. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- 1) Приложение №1 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома;
- 2) Приложение №2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.
- 3) Приложение №3 – Описание отделочных работ Объекта долевого строительства.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК:

АО «МСМ №4»

Адрес местонахождения: 107497, г.Москва, ул. Амурская, д. 3, стр. 2,  
ОГРН 1037739276167, ИНН 7705001711, КПП 771801001  
р/с 40702810700020000332 в ПАО «Сбербанк» г.Москвы,  
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225



Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г.

Ю.М. Агафонова

#### УЧАСТНИК:

Гражданка Российской Федерации Маврина Татьяна Викторовна, пол: женский, дата рождения: 30.07.1975 г., место рождения: гор. Екатеринбург, паспорт 45 15 271721, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Останкинский 17.10.2015 года, код подразделения: 770-084, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Большая Марьинская, дом 15, кв. 67, почтовый адрес (адрес для корреспонденции): 129085, г. Москва, ул. Большая Марьинская, дом 15, кв. 67

*Маврина Татьяна Викторовна*

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

*[Signature]*

подпись

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от "02" июня 2017 г.

Схема расположения

Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома



ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г.

Ю.М. Агафонова

УЧАСТНИК:

*Маврина Татьяна Викторовна*  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

*подпись*



Приложение  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от "02" июня 2017 г.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства

|   |  |
|---|--|
| <b>Технические характеристики Многоквартирных домов:</b>          |  |
| Этажность:  | 1-5-24-27-32-37-39 + 2 средних технических пространства + 1 подземный этаж   |
| Конструктив:  | Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (ячеистого бетона)  |
| Общая площадь:  | 229 693 кв.м.  |
| Класс энергоэффективности:  | Класс С  |
| Класс сейсмостойкости:  | В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится.  |
| <b>Технические характеристики Объекта долевого строительства:</b> |  |
| Перекрытия (полы):  | Монолитная железобетонная плита  |
| Перегородки   | Отсутствуют  |
| Оконные проемы:   | Двухкамерный стеклопакет   |
| Входная дверь:  | Металлическая  |
| Межкомнатные двери  | Отсутствуют  |
| Канализация:  | Отводы – из полипропиленовых труб.   |
| Водоснабжение:  | Система водоснабжения – отводы из полипропиленовых труб<br>Горячее водоснабжение отводы из полипропиленовых труб   |
| Вентиляция:   | Предусмотрена вентиляция с естественным побуждением вытяжного воздуха.   |
| Электроснабжение:   | Ввод в помещение трехфазный.<br>Технический учет электроэнергии осуществляется трехфазными счетчиком, установленным в электрическом щите на этаже.<br>Электрические нагрузки в зависимости от площади Объекта долевого строительства от 11,0 до 13,0 кВт;  |
| Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):            | Телефонизация, телевидение:<br>Предусматривается строительство мультисервисной сети в здании с установкой оптического распределительного шкафа и с монтажом этажных оптических коробок (IP-телефония, передача данных (Интернет), IP-телевидение).   |
| Центральная система отопления:                                    | Системы водяного отопления двухтрубные, с нижней разводкой магистралей, с разводкой трубопроводов до приборов отопления. Подключение систем предусматривается через поэтажные распределительные коллекторы с организацией учета тепловой энергии.<br>Приборы отопления – стальные панельные радиаторы. |

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г.

Ю.М. Агафонова

УЧАСТНИК:

*Маврина Татьяна Викторовна*  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от "02" июня 2017 г.

# ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Потолки                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Во всех помещениях монтируется натяжной потолок с матовой фактурой.</li> </ul>   |
| Стены                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Межкомнатные перегородки выполнены из кладки блочных элементов.</li> <li>Возведение короба под устройство отверстий для прохождения труб ХВС, ГВС, канализации и устройство проема под сантехнический люк.</li> <li>Стены оклеены обоями под покраску с нанесением цвета согласно выбранному стилю на подготовленной поверхности во всех помещениях за исключением санузла и ванной комнаты.</li> <li>Стены санузла и ванной комнаты частично отделаны керамической плиткой и окрашены по подготовленной поверхности.</li> </ul>   |
| Полы                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Устройство стяжки во всех помещениях не менее 50мм.</li> <li>Устройство полов из ламината на подложке и установка плинтусов во всех помещениях, за исключением санузла и ванной комнаты.</li> <li>Устройство полов из керамической напольной плитки в ванной комнате и санузле.</li> </ul>   |
| Двери                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Установка межкомнатных дверей в комплекте с коробкой и наличниками (открывание дверей в Приложении № 1 указано условно и может быть изменено Застройщиком).</li> <li>Установка входной металлической двери (открывание дверей в Приложении № 1 указано условно и может быть изменено Застройщиком).</li> </ul>   |
| Электро<br>монтажные<br>работы | <ul style="list-style-type: none"> <li>Прокладка проводов электроснабжения.</li> <li>Монтаж розеток, выключателей.</li> <li>Установка щита с проектным наполнением и средствами безопасности.</li> <li>Разводка под верхний свет и установка патронов под электрические лампы.</li> <li>Установка домофона</li> </ul>   |
| Сантехниче<br>ские<br>работы   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по Объекту долевого строительства.</li> <li>Установка ванны (устанавливается в соответствии с планировкой)</li> <li>Установка душевой (трап из плитки, устанавливается в соответствии с планировкой)</li> <li>Установка унитаза</li> <li>Установка смесителя.</li> <li>Выполняется разводка ХВС от стояка до места подключения стиральной машины в санузлах (в основных санузлах для Объекта долевого строительства с двумя санузлами)</li> <li>Выполняется разводка канализации от стояка до места подключения стиральной машины в санузлах (в основных санузлах для Объекта долевого строительства с двумя санузлами)</li> </ul> |

- Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.
- Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.
- Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
- Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

УЧАСТНИК:

*Матвей Павлович Рикшорф*  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

Ю.М. Агафонова

подпись

Всего  
пронумеровано и пронумеровано  
7 ( семь ) листов

УЧАСТНИК:

Маврина Татьяна Викторовна  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

[Подпись]  
подпись

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Москве

№ \_\_\_\_\_

Протокол № \_\_\_\_\_

**ДОГОВОРА**

Дата регистрации: 16.03.2017

№ документа: 03:0001007/16-77/022/2017-20

Регистратор: О. Ю. СУДЯНОВА

ЗАСТРОЙЩИК:  
Представитель по доверенности  
№ 5 от «11» апреля 2017 г.

Ю.М. Агафонова



Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Москве

№ \_\_\_\_\_

Протокол № \_\_\_\_\_

**ИПОТЕКИ В СИЛУ ЗАКОНА**

Дата регистрации: 16.03.2017

№ документа: 03:0001007/16-77/022/2017-21

Регистратор: О. Ю. СУДЯНОВА



### 8.3. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

См. п.8.2. Договор участия в долевом строительстве №АМ-ДДИ-АП-Г-198-1 от 2 июня 2017 г.

Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-35232/18-129-26 Ф от 16.07.2018 г.



900108908\_19482389



#### АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

#### РЕШЕНИЕ

(в порядке ст.176 АПК РФ)

16 июля 2018 г.

Дело № А40-35232/18-129-26 Ф

Арбитражный суд в составе:  
судьи Фатеевой Н.В.

при ведении протокола секретарем с/з Трушниковой О.Н.  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело р признании несостоятельным (банкротом)

**Мавриной Татьяны Викторовны** (дата рождения: 30.07.1975 г., место рождения: город Екатеринбург, СНИЛС 022-130-651-80, ИНН 665902393272, место регистрации согласно паспорту: г. Москва, ул. Большая Марьинская, д. 15, кв. 67),  
с участием:

От должника – Стативка С.В.(дов. от 25.05.18, паспорт)

#### РЕШИЛ:

Признать несостоятельным (банкротом) гражданина(ку) **Маврину Татьяну Викторовну** (дата рождения: 30.07.1975 г., место рождения: город Екатеринбург, СНИЛС 022-130-651-80, ИНН 665902393272, место регистрации согласно паспорту: г. Москва, ул. Большая Марьинская, д. 15, кв. 67)

Ввести в отношении Мавриной Т.В. процедуру реализации имущества должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим должника **Феденко Анатолия Анатольевича** (ИНН 225802254102, член САУ «Авангард», регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих № 16302, адрес для направления корреспонденции: 107113, г. Москва, ул. Маленковская, д. 32, кв. 3, оф. 309).

Обязать гражданина (ку) Маврину Т.В.. не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его (ее) банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся банковские карты. Акт приема-передачи представить в суд.

Финансовому управляющему направить для опубликования сведения о признании гражданина (ку) Мавриной Т.В.. несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества должника в порядке ст. 28, 213.7. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд. Заблаговременно до даты окончания срока процедуры реализации имущества должника представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о реализации имущества должника с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества должника наступают последствия, предусмотренные п. п. 5, 6, 7 ст. 213.25., ст. 213.30. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать гражданина (ку) Маврину Т.В. предоставить финансовому управляющему в течение пятнадцати дней с даты получения требования любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе



2

своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего гражданина на 16 января 2019 года в 10 час. 00 мин. в зале № 3037 в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

Судья

Н.В.Фатеева

## 8.4. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Объект-аналог №1

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. × +

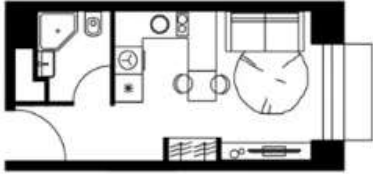
www.avito.ru 1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

Все объявления в Москве / Недвижимость / Квартиры / Купить / 1-комнатные / Новостройки В каталог Следующее →

**1-к квартира, 20 м², 4/5 эт.** 3 676 896 ₽

№ 1253615481, размещено вчера в 00:11 49 (+3) Рассчитать ипотеку

Добавить в избранное Добавить заметку



8 495 997-10-35


Написать сообщение

**Level Group**  
Агентство  
На Авито с июля 2016

Контактное лицо  
Менеджер

Адрес  
Москва, ул. Амурская, стр. А

**Level Group**  
Девелоперская компания нового уровня



333 объявления агентства

Корпус, строение: корпус А  
Официальный застройщик: АО «МСМ №4»  
Тип участия: ДДУ по ФЗ 214  
Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)

Общая площадь: 20 м²  
Количество комнат: 1-комнатные  
Тип дома: монолитный  
Этажей в доме: 5  
Этаж: 4  
Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Соединение

С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий – на www.mcdonalds.ru. Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сэндвич.

1-к квартира, 20 м², 4/5

+

www.avito.ru 1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

← ↻ 🔒

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт.

3 676 896 ₽

Менеджер

8 495 997-10-35

Написать сообщение

Корпус, строение: корпус А

Официальный застройщик: АО «МСМ №4»

Тип участия: ДДУ по ФЗ 214

Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)

Общая площадь: 20 м²

Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 5

Этаж: 4

Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А

▲ Черкизовская (1 км)

▲ Локомотив (900 м)

▲ Бульвар Рокоссовского (1.6 км)

Скрыть карту

Д-130 Продается апартамент-студия на 4-м этаже 5-этажного нового дома в корпусе Д в ЖК Level Амурская. 7 мин пешком до м. Черкизовская и МЦК Локомотив, 14 мин на авто до ТТК. Выезд из подземного паркинга на ул. Амурская, которая открывает прямой выезд на Щелковское шоссе 300 метров. Level Амурская это архитектура от Speech, монолитные дома, дворы без машин, уникальная концепция благоустройства территории с собственным парком от компании Arteza. Инфраструктура района: несколько взрослых и детских поликлиник, ближайшая из которых находится в 1,4 км от проекта. В пешей доступности от комплекса стадион Локомотив, 2 детских сада и школа. 15 мин. на велосипеде до трех крупных парков Москвы: Лосино острова, Сокольников и Измайловского. ТРК Золотой Вавилон в 8 минутах по МЦК. ФЗ-214. Сдача проекта 4-й квартал 2020 года. Звоните!

С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий — на [www.mcdonalds.ru](http://www.mcdonalds.ru). Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сэндвич.

Яндекс.Директ

**Чугунные ванны**

Чугунные ванны от 10 400 руб. Гарантия. Скидки до -33%. Заказывайте сейчас!

[ваннаякомната.ru](http://ваннаякомната.ru)

**Инвестиции в недвижимость**

VALO — апарт-комплекс с гарантированным доходом. Доход от 29 000 руб./месяц.

[valoapart.ru](http://valoapart.ru)

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_20\\_m\\_45\\_et.\\_1253615481](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1253615481)





1-к квартира, 20 м², 4/5

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. 3 589 038 ₽

Менеджер 8 495 997-10-35

Написать сообщение

Официальный застройщик: АО «МСМ №4»

Тип участия: ДДУ по ФЗ 214

Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)

Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 5

Этаж: 4

Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А

Черкизовская (1 км)
Локомотив (900 м)
Бульвар Рокоссовского (1.6 км)
Скрыть карту

А-80 Продается апартамент-студия на 4-м этаже 5-этажного нового дома в корпусе А в ЖК Level Амурская. Последние апартаменты в продаже! 7 мин пешком до м. Черкизовская и МЦК Локомотив, 14 мин на авто до ТТК. Выезд из подземного паркинга на ул. Амурская, которая открывает прямой выезд на Щелковское шоссе 300 метров. Level Амурская это архитектура от Speech, монолитные дома, дворы без машин, уникальная концепция благоустройства территории с собственным парком от компании Arteza. Инфраструктура района: несколько взрослых и детских поликлиник, ближайшая из которых находится в 1,4 км от проекта. В пешей доступности от комплекса стадион Локомотив, 2 детских сада и школа. 15 мин. на велосипеде до трех крупных парков Москвы: Лосино острова, Сокольников и Измайловского. ТРК Золотой Вавилон в 8 минутах по МЦК. ФЗ-214. Сдача проекта 4-й квартал 20... года. Звоните!

С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий — на [www.mcdonalds.ru](http://www.mcdonalds.ru). Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сандвич.

Содержание в подборе финансовых услуг/организаций

**Инвестиции в недвижимость**

VALO — апарт-комплекс с гарантированным доходом. Доход от 29 000 руб./мес.

[valoapart.ru](http://valoapart.ru)

**Акриловые ванны Роса**

Акриловые ванны Роса от 3 900 руб. Большой выбор моделей. Заказывайте сейчас!

[ваннакоммвз.су](http://ваннакоммвз.су)

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_20\\_m\\_45\\_et.\\_962650310](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._962650310)







80





Объект-аналог №5

1-к квартира, 20 м², 4/5

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Квартиры](#) / [Купить](#) / [1-комнатные](#) / [Новостройки](#)

[В каталог](#) [Следующее](#)

# 1-к квартира, 20 м², 4/5 эт.

№ 1123836570, размещено вчера в 00:11 59 (+4)

Добавить в избранное
Добавить заметку

3 501 400 Р

Рассчитать ипотеку

8 495 997-10-35

Написать сообщение

Level Group

Агентство

На Авито с июля 2016

Контактное лицо

Менеджер

Адрес

Москва, ул. Амурская, стр. А

Level Group

Девелоперская компания нового уровня

333 объявления агентства

С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий — на [www.mcdonalds.ru](http://www.mcdonalds.ru). Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сандвич.

Корпус, строение: корпус А

Официальный застройщик: АО «МСМ №4»

Тип участия: ДДУ по ФЗ 214

Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)

Общая площадь: 20 м²

Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 5

Этаж: 4

Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Ожидается dis.criteo.com

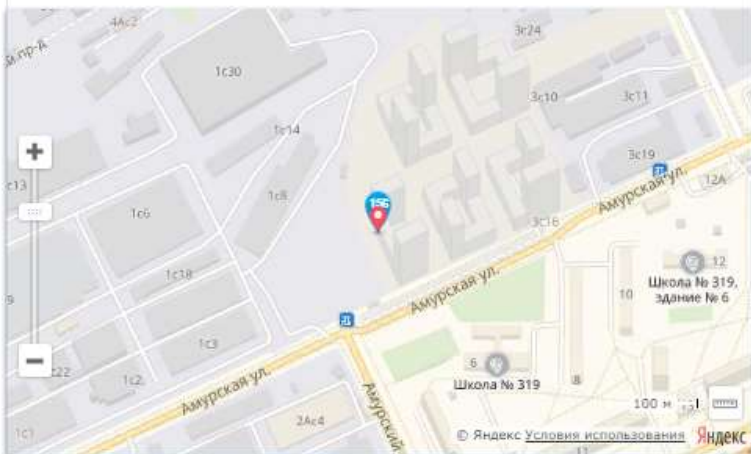
1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. ×

www.avito.ru 1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. 3 501 400 ₽ Менеджер 8 495 997-10-35 Написать сообщение

Официальный застройщик: АО «МСМ №4» Количество комнат: 1-комнатные  
 Тип участия: ДДУ по ФЗ 214 Тип дома: монолитный  
 Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская) Этажей в доме: 5  
 Этаж: 4  
 Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А  
 Черкизовская (1 км) Локомотив (900 м)  
 Бульвар Рокоссовского (1.6 км) Скрыть карту



А-79 Продается апартамент-студия на 4-м этаже 5-этажного нового дома в корпусе А в ЖК Level Амурская. Последние апартаменты в продаже! 7 мин пешком до м. Черкизовская и МЦК Локомотив, 14 мин на авто до ТТК. Выезд из подземного паркинга на ул. Амурская, которая открывает прямой выезд на Щелковское шоссе 300 метров. Level Амурская это архитектура от Speech, монолитные дома, дворы без машин, уникальная концепция благоустройства территории с собственным парком от компании Arteza. Инфраструктура района: несколько взрослых и детских поликлиник, ближайшая из которых находится в 1,4 км от проекта. В пешей доступности от комплекса стадион Локомотив, 2 детских сада и школа. 15 мин. на велосипеде до трех крупных парков Москвы: Лосино острова, Сокольников и Измайловского. ТРК Золотой Вавилон в 8 минутах по МЦК. ФЗ-214. Сдача проекта 4-й квартал 20... года. Звоните!

С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий — на [www.mcdonalds.ru](http://www.mcdonalds.ru). Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сандвич.

Яндекс.Директ

Проектная декларация на реализуемом сайте

**Пассивный доход от 29 000 Р/мес.**  
 VALO — апартамент-комплекс с гарантированным доходом. Доход от 29 000 руб./месяц.  
[veloapart.ru](http://veloapart.ru)

Яндекс.Директ

**Продажа промышленной земли**  
 Академгородок Новосибирск, ул.Тимакова, 6 650 000 руб, в собственности, 0.42Га  
[vashakadem.ru](http://vashakadem.ru)

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_20\\_m\\_45\\_et.\\_1123836570](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1123836570)



84


1-к квартира, 19 м², 5/5 × +

www.avito.ru 1-к квартира, 19 м², 5/5 эт. - купить, продать, сдать ...

1-к квартира, 19 м², 5/5 эт. 3 485 930 ₽ Менеджер 8 495 997-10-35 Написать сообщение

корпус, строение: корпус А Общая площадь: 19 м²  
 Официальный застройщик: АО «МСМ Количество комнат: 1-комнатные №4»  
 Тип дома: монолитный  
 Тип участия: ДДУ по ФЗ 214 Этажей в доме: 5  
 Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская) Этаж: 5  
 Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А  
 Черкизовская (1 км) Локомотив (900 м)  
 Бульвар Рокоссовского (1.6 км) Скрыть карту



Д-203 Продается апартамент-студия на 5-м этаже 5-этажного нового дома в корпусе Д в ЖК Level Амурская. 7 мин пешком до м. Черкизовская и МЦК Локомотив, 14 мин на авто до ТТК. Выезд из подземного паркинга на ул. Амурская, которая открывает прямой выезд на Щелковское шоссе 300 метров. Level Амурская это архитектура от Speech, монолитные дома, двory без машин, уникальная концепция благоустройства территории с собственным парком от компании Arteza. Инфраструктура района: несколько взрослых и детских поликлиник, ближайшая из которых находится в 1,4 км от проекта. В пешей доступности от комплекса стадион Локомотив, 2 детских сада и школа. 15 мин. на велосипеде до трех крупных парков Москвы: Лосиног острова, Сокольников и Измайловского. ТРК Золотой Вавилон в 8 минутах по МЦК. ФЗ-214. Сдача проекта 4-й квартал 2020 года. Звоните!

**Чизбургер Фреш** 75 ₽

**Чикенбургер с Беконем**

**Жилой комплекс DISCOVERY**  
 Квартиры в Москве. 2 минуты пешком до метро. Старт продаж нового корпуса. Звоните!  
[discoverydom.ru](http://discoverydom.ru)

**Продажа промышленной земли**  
 Академгородок Новосибирск, ул.Тимакова, 6 650 000 руб, в собственности, 0.42Га  
[vashakadem.ru](http://vashakadem.ru)

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_19\\_m\\_55\\_et.\\_1663219426](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_55_et._1663219426)







88




1-к квартира, 20 м², 5/5

+

www.avito.ru 1-к квартира, 20 м², 5/5 эт. - купить, продать, сдать ...

1-к квартира, 20 м², 5/5 эт. 3 469 000 Р

Андреев Артемий 8 916 994-71-03 Написать сообщение



Корпус, строение: корпус А

Официальный застройщик: АО «МСМ №4»

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)

Общая площадь: 20 м²

Количество комнат: 1-комнатные

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 5

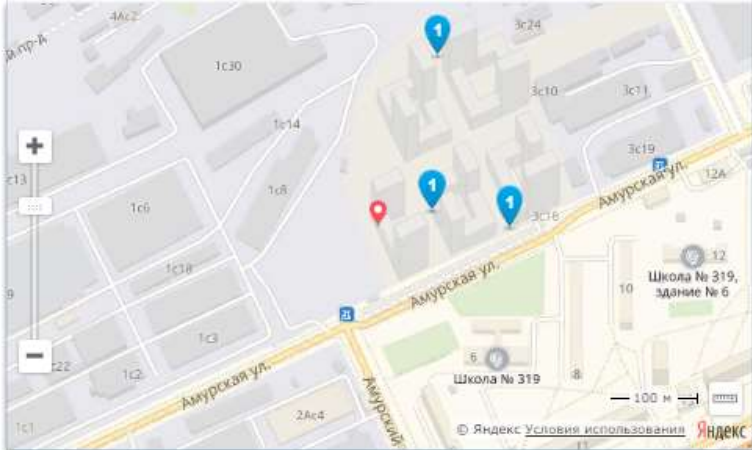
Этаж: 5

Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А


Черкизовская (1 км)
 Локомотив (900 м)
 Бульвар Рокоссовского (1.6 км)

Скрыть карту




Продаётся студия в ЖК Level Амурская общей площадью 20 м². Из комплекса открывается прямой выезд на Щелковское шоссе. На территории будет закрытый для автомобилей многоуровневый благоустроенный двор: безопасные детские площадки, детский сад, школа, променад, амфитеатр и спортивная площадка. Экологически-благоприятный район: Измайловский лесопарк; в радиусе 3 километров – несколько водоемов, парк Сокольники, Сиреневый сад и Лосиный остров. Отличный вид из окна башен Level Амурская. Завершение монолитных работ-4 квартал 2019

1024 объявления агентства



С 19.12.2018 по 28.02.2019 в участвующих предприятиях Макдоналдс®, если продукт имеется в наличии. Перечень участвующих предприятий — на [www.mcdonalds.ru](http://www.mcdonalds.ru). Изображение в рекламе и внешний вид продукта могут отличаться. Цена указана за один сандвич.




Проектная декларация на рекламируемом сайте. Заст...

**Жилой комплекс DISCOVERY PARK**

Квартиры в Москве. 2 минуты пешком до метро. Ипотека от 6%. Панорамные окна.

[discoverydom.ru](http://discoverydom.ru)



Соддействие в подборе финансовых услуг/организаций

**Инвестиции в недвижимость**

VALO — апарт-комплекс

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_20\\_m\\_55\\_et.\\_1090739202](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et._1090739202)

90

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. ×

www.avito.ru 1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. - купить, продать, сдать ...

1-к квартира, 20 м², 4/5 эт. 3 588 977 ₽ Менеджер 8 495 997-10-35 Написать сообщение

Официальный застройщик: АО «МСМ №4»  
 Тип участия: ДДУ по ФЗ 214  
 Название объекта недвижимости: ЖК «Level Амурская» (Левел Амурская)  
 Количество комнат: 1-комнатные  
 Тип дома: монолитный  
 Этажей в доме: 5  
 Этаж: 4  
 Срок сдачи: 4 кв. 2020 года

Адрес: Москва, ул. Амурская, стр. А  
 Черкизовская (1 км) Локомотив (900 м)  
 Бульвар Рокоссовского (1.6 км) Скрыть карту

Д-153 Продается апартамент-студия на 4-м этаже 5-этажного нового дома в корпусе Д в ЖК Level Амурская. 7 мин пешком до м. Черкизовская и МЦК Локомотив, 14 мин на авто до ТТК. Выезд из подземного паркинга на ул. Амурская, которая открывает прямой выезд на Щелковское шоссе 300 метров. Level Амурская это архитектура от Speech, монолитные дома, дворы без машин, уникальная концепция благоустройства территории с собственным парком от компании Arteza. Инфраструктура района: несколько взрослых и детских поликлиник, ближайшая из которых находится в 1,4 км от проекта. В пешей доступности от комплекса стадион Локомотив, 2 детских сада и школа. 15 мин. на велосипеде до трех крупных парков Москвы: Лосино острова, Сокольников и Измайловского. ТРК Золотой Вавилон в 8 минутах по МЦК. ФЗ-214. Сдача проекта 4-й квартал 2020 года. Звоните!

**Год без аварий**  
 5% понижающий коэффициент!\*

Купить ОСАГО онлайн  
 www.RGS.ru  
 РАО СК «Росгосстрах» лицензия Банка России на осуществление страхования ОС № 0001-03, выдана 06.06.2018 г.; Бессрочный  
 \*расчет производится в соответствии с ФЗ №40-ФЗ от 25.04.2002 г.

**Инвестиции в недвижимость**  
 VALO — апарт-комплекс с гарантированным доходом. Доход от 29 000 руб./месяц.  
 valoapart.ru >

**Продажа промышленной земли**  
 Академгородок Новосибирск, ул.Тимофеева, 6 650 000 руб, в собственности, 0.42Га  
 vashakadem.ru >

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_20\\_m\\_45\\_et.\\_1635117688](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_45_et._1635117688)

## 8.5. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз отсутствуют.

## 8.6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

Отсутствуют

## 8.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отсутствуют



Прошито, пронумеровано  
в Две страницы

*И.И. Давыдов*

ПОДПИСЬ  
ФИНАНСОВО-ПРАВОВАЯ  
ГРУППА  
«АРКОМ»  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ