

ОТЧЕТ № 653-19

об оценке рыночной стоимости имущества:

1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;

2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).

ЗАКАЗЧИК: ООО «Сройситиград»
153000, г.Иваново, пл.Революции, д.7, оф.501

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Юр.адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская,
д.2/9

Дата проведения оценки: 11 июля 2019 г.
Дата составления отчёта: 16 июля 2019 г.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ).....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	11
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
7.1. 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 (анализ внешних факторов).....	23
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	31
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	32
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	33
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	34
8.1. Оценка с применением затратного подхода.....	34
8.2. Оценка с применением сравнительного подхода.....	35
8.3. Оценка с применением доходного подхода.....	49
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ..	50
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	51
11. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	52

ООО «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Юридический адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская,
д.2/9
Фактический адрес: 600009, г. Владимир, ул. Суздальская,
д.11, 3 этаж, оф. 29в
Тел.: (4922) 46-23-82; 8 (903) 832-11-02

ИНН/КПП: 3329050219/332901001 ОГРН: 1083340003130
E-mail: expert33@bk.ru Сайт: www.expert33.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Конкурсному управляющему
ООО «СтройСитиГрад»
Матвеевой Людмиле Юрьевне**

Уважаемая Людмила Юрьевна!

По Вашему запросу и на основании заключенного договора № 653-19 от 05 июля 2019 г., специалисты-оценщики ООО Экспертно-аналитический центр «Бизнес-Эксперт» произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «СтройСитиГрад»:

1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;
2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).

Оценка произведена по состоянию на 10 июля 2019 г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для проведения процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объекте оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете.

В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Проведенные исследования и анализ позволили сделать вывод о рекомендуемой величине рыночной стоимости оцениваемого имущества.

**Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего ООО «СтройСитиГрад» по состоянию на 10 июля 2019 г., составила (округленно)¹:
12 240 000 (Двадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей, в.т.ч.:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29	9 440 000
2	Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).	2 800 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета не могут рассматриваться и трактоваться отдельно.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям и результатам оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЭАЦ БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»**

А. М. Васильев

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 1.

Общие сведения	
Порядковый номер отчета:	653-19
Дата составления отчета:	15 июля 2019 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 653-19 от 05 июля 2019 г.

Заказчик оценки:

ООО «Сройситиград», 153000, г.Иваново, пл.Революции, д.7, оф.501

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;
2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 33-0-1-94/4002/2019-4688 от 04.06.2019г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2018 г. №33-00-400/5001/2018-7918
- Договор купли-продажи квартиры от 09 сентября 2016 г.
- Передаточный акт от 09.09.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 27 июля 2016 г. №77-501/16-851877
- Договор №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки):

Право собственности.

Право собственности на объекты оценки, без учета ограничений (обременений) объектов оценки.

Право собственности принадлежит ООО «СтройСитиГрад»

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):

Результат оценки может использоваться в качестве наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки для проведения процедуры банкротства.

Отчет об оценке не может быть использован для других задач.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;
- оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений;
- Объекты оценки имеют незаконную перепланировку по объединению квартир, ввиду чего реализация объектов оценки предполагается единым лотом;
- наличие НДС - с включением НДС в стоимость;

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Требования к результату оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления

Иные расчетные величины:

Иные расчетные величины отсутствуют

Вид стоимости:

Рыночная стоимость

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) :

10 июля 2019 года

Допущения (и ограничения) , на которых должна основываться оценка :

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.
- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.
- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации,

интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.

- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, считается актуальной на дату оценки и соответствующей действительности.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.
- В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.
- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
- Оценка объектов оценки, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, определяется на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.
- Оценка объекта оценки определяется полностью на основании данных Заказчика. От оценщика не требуется проведение визуального осмотра объектов оценки и проверки достоверности переданных Заказчиком сведений. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация относительно объекта оценки переданная Заказчиком, в том числе фотографии, справки, таблицы и т.д., актуальна на дату оценки и соответствует действительности.
- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация переданная Заказчиком соответствует действительности.
- Оценка внутреннего состояния помещений зданий/сооружений, к которым оценщику не предоставлен доступ для проведения осмотра, определяется на основании данных Заказчика. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности

за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация о состоянии внутренних помещений зданий/сооружений переданная Заказчиком соответствует действительности.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- наличие НДС - с включением НДС в стоимость;

- Объекты оценки имеют незаконную перепланировку по объединению квартир, ввиду чего реализация объектов оценки предполагается единым лотом;

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

- Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

Федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки объекта оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;

Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки данного объекта оценки: согласно ст.11 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ)

- Настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

- Все выводы и результаты, содержащиеся в отчете, достоверны в полном объеме лишь с учётом полного содержимого отчёта, для указанных в отчёте цели, задачи и указанных допущений и ограничивающих условий на которых основывается оценка.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения о правах на объекты оценки, техническом состоянии объектов оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество. Оценка рыночной стоимости произведена при условии, что оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений, претензий или ограничений. В случае если при расчете стоимости объекта оценки учитываются какие-либо обременения, претензии и ограничения, на это отдельно указывается в отчете.
- Оценщик не производит юридическую экспертизу документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных документах, является достоверной.
- Оценка не включает в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации. Оценка произведена из предположения, что вся переданная заказчиком информация считается достоверной.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, сторонних специалистов, а также из других источников, таких как сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации, интернета, принимается как достоверная. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения достоверности использованной информации.
- Все документы и материалы, в том числе таблицы, справки, фотографии, переданные Заказчиком, являются достоверными. Информация, содержащаяся в вышеперечисленных материалах и документах, актуальна на дату оценки и соответствует действительности.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в результате анализа представленных к оценке документов. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Указанные в отчете сведения, относительно количественных и качественных характеристик объектов оценки, которые передал Заказчик, в том числе в устной форме, проверяются Заказчиком до момента использования отчета. Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика с правильностью отображения данной информации в отчете.
- Оценка производится из предположения, что перепланировка/реконструкция объекта оценки произведена в соответствии с действующими строительными нормативами, и что вся необходимая разрешительная документация на перепланировку/реконструкцию может быть получена или уже получена. Считается, что все необходимые для оформления перепланировки/реконструкции объекта оценки решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены.
- Оценщик исходит из того, что предоставленные ему заказчиком сведения, относительно количественных и качественных характеристик объекта оценки, являются достоверными. Оценщиком проведен визуальный осмотр объектов оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему исходная информация являлась точной и правдивой, не проводил ее проверки и не дает гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Оценщик не несет ответственности за объективность результатов оценки, основанных на недостоверных или неполных данных, предоставленных для оценки Заказчиком, Собственником, уполномоченными на предоставление такой информации органами, организациями или лицами.
- В случае предоставления Заказчиком информации в устной форме, в отчёте делается ссылка «по данным заказчика». Использование настоящего отчёта выражает согласие Заказчика на все имеющиеся подобные ссылки.
- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность владельца объекта. Оценщик не проводил: инвентаризацию имущества, аудиторскую проверку бухгалтерской документации предприятия и юридическую проверку подлинности предоставленных документов. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Профессиональная точка зрения Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изме-

нение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут произойти после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

- Информация относительно инженерных систем здания/сооружения, передаточных устройств, рабочих механизмов, измерительных приборов, вычислительной техники и других машин и оборудования, относящихся к зданию/сооружению, в т.ч. сведения об их работоспособности и исправности предоставляется Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленные ему данные являются точными и правдивыми, и не несёт ответственности за объективность результатов, основанных на недостоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, может использоваться в соответствии с целями и задачами, установленными в задании на оценку, только при условии, что информация, переданная Заказчиком, соответствует действительности.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только в соответствии с целью и задачей оценки, с учётом указанных в отчёте допущений и ограничивающих условий, на которых основывается оценка.

- Итоговая величина определяемой стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой только с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая рыночная стоимость рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- наличие НДС - с включением НДС в стоимость;

- Об НДС¹ и других налогах. Определение рыночной стоимости, содержащееся в статье 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. гласит, что «..под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Из выше изложенного следует, что цена отчуждения (реализации) имущества включает в себя уплату всех налогов предусмотренных действующим законодательством РФ. Таким образом, что если система налогообложения предусматривает начисление НДС и, то стоимость объекта оценки указанную в настоящем отчете следует понимать как стоимость, включающую НДС.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Объекты оценки имеют незаконную перепланировку по объединению квартир, ввиду чего реализация объектов оценки предполагается единым лотом;

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика. - Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.

¹ Письма Минфина России от 3 августа 2010 № 03-07-11/334, от 30 июля 2010 № 03-07-11/325, от 17 марта 2010 № 03-07-11/65

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2.

Сведения о Заказчике оценки	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Сройситиград"
ОГРН и дата присвоения:	1127747285786 от 25.12.2012 г.
Место нахождения	153000, г.Иваново, пл.Революции, д.7, оф.501

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ», приведены в таблице:

Таблица 3.

Сведения об Оценщике, проводившем оценку (подписавшем отчет)	
Ф.И.О.:	Есин Сергей Викторович
Место нахождения оценщика:	Место нахождения оценщика совпадает с местом нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и которое выступает в роли Исполнителя
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (номер и дата выдачи документов):	Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307293 выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 10 декабря 2015 года.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности:	- «Оценка недвижимости» №012302-1 от 21.05.2018 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», действует до 21.05.2021; - «Оценка движимого имущества» №005388-2 от 16.03.2018 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», действует до 16.03.2021
Номер контактного телефона:	+7 (4922) 46-23-82
Почтовый адрес:	600009, г. Владимир, ул. Суздальская, д.11, оф. 29-в
Электронная почта:	expert33@bk.ru
Сведения о независимости оценщика.	Требование о независимости выполнено
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):	Член саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес место нахождения: г. Москва, ул. Хохловский пер., д.,13, стр. 1. Документы, подтверждающие членство оценщика в СРО: - Свидетельство №2209 от 06 декабря 2016 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис № 190E0B40R2345 страховое АО «ВСК». Срок действия с 18 июня 2019 года по 30 июня 2020 года. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	4 года

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, и которое выступает в роли Исполнителя, приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 4.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Место нахождения:	Юридический адрес: 600000, г. Владимир, ул. 2-я Никольская, д.2/9
Телефон, факс:	8 (4922) 46-23-82
Электронная почта:	expert33@bk.ru
Сайт в Интернете:	http://www.expert33.ru/
Сведения о независимости юридического лица.	Требование о независимости выполнено

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) :	1083340003130
Дата присвоения ОГРН	18.06.2008г.

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

Таблица 5.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях:	Организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки

На оценку предоставлено имущество со следующими характеристиками:

Таблица 6.

Имущественные права на объект оценки:	Право собственности принадлежит ООО «Сройситиград»
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	Оценка производится без учета ограничений (обременений) (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (принят ГД ФС РФ 27.09.2002)).
Сведения о Собственнике объекта оценки:	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Сройситиград"
ОГРН и дата присвоения:	1127747285786 от 25.12.2012 г.
Место нахождения	153000, г.Иваново, пл.Революции, д.7, оф.501

Анализ правоустанавливающих документов на объект оценки выявил ограничения прав/обременения объекта оценки, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки. Для целей настоящего отчета оценка производится без учета ограничений (обременений) (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (принят ГД ФС РФ 27.09.2002)). Таким образом, оценка произведена исходя из предположения, что рассматриваемые права на объект оценки (их содержание, способ приобретения и т.д.) в объеме, отраженном в предоставленных правоустанавливающих документах, соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не обременены каким-либо образом в силу закона и/или договора.

Остальные характеристики представлены ниже:

Описание расположения объекта оценки

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 – 12 500 123 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Троицк – город, поселение и городской округ в составе Троицкого административного округа Москвы, в 20 км к юго-западу от МКАД по Калужскому шоссе.

До 1 июля 2012 года Троицк был городом областного подчинения Московской области, с 2007 года в статусе наукограда. С 1 июля 2012 года включён в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению столицы. С точки зрения административного деления Троицк представляет собой поселение, а по муниципальному делению – городской округ.

В настоящее время город имеет развитую инфраструктуру, включающую современное жильё, магазины, предприятия бытового обслуживания, здравоохранения, детские сады, общеобразовательные школы, лицей, две гимназии, спортивную школу.

В последние годы в Троицке ведётся интенсивное жилищное строительство, в связи с чем ожидается резкий рост числа жителей города. Новых жителей привлекает благоприятная экологическая обстановка в городе (окружён лесами и нет крупных промышленных предприятий) и близость к основной Москве и с 2012 года – включение в состав Москвы. Чтобы город не превратился в «спальный» район Москвы, прорабатываются проекты по созданию наукоёмких производств и строительству университетского городка Государственного университета – Высшей школы экономики.

Главная транспортная артерия, связывающая Троицк с основной частью Москвы – Калужское шоссе, на котором, в связи с его большой загруженностью в часы пик, возможны пробки с временем проезда до 60 минут и более.

В отличие от других близко расположенных крупных городов-спутников Москвы, Троицк не связан с Москвой линией железной дороги, что затрудняет решение нарастающих транспортных проблем города. Троицк является самым крупным городом Московской области, не имеющим железнодорожного сообщения (Лыткарино (~55 тыс. чел.) больше Троицка, но имеет грузовую железнодорожную ветку до станции Люберцы I и возможность организации по ней пассажирского движения).

После вхождения Троицка в состав Москвы его стала обслуживать компания «Мосгортранс», вместо прежнего областного «Мострансавто» и обслуживающие его автобусы вошли в зону Б московского городского общественного транспорта с возможностью проезда в основную часть Москвы по единому билету (что удешевило стоимость проезда). Маршруты до Подольска и Апрелевки из Троицка, выполняемые областными перевозчиками, сохранились, а «Мосгортранс» ввёл несколько новых автобусных маршрутов, соединяющих Троицк с ближайшими населёнными пунктами «Новой Москвы».

В перспективе в Троицк предполагается продлить из Новомосковского административного округа (от станции «Столбово») новую линию в посёлок Коммунарка Московского метрополитена. К строительству линии метро до города Троицка планируется приступить в 2018 году.

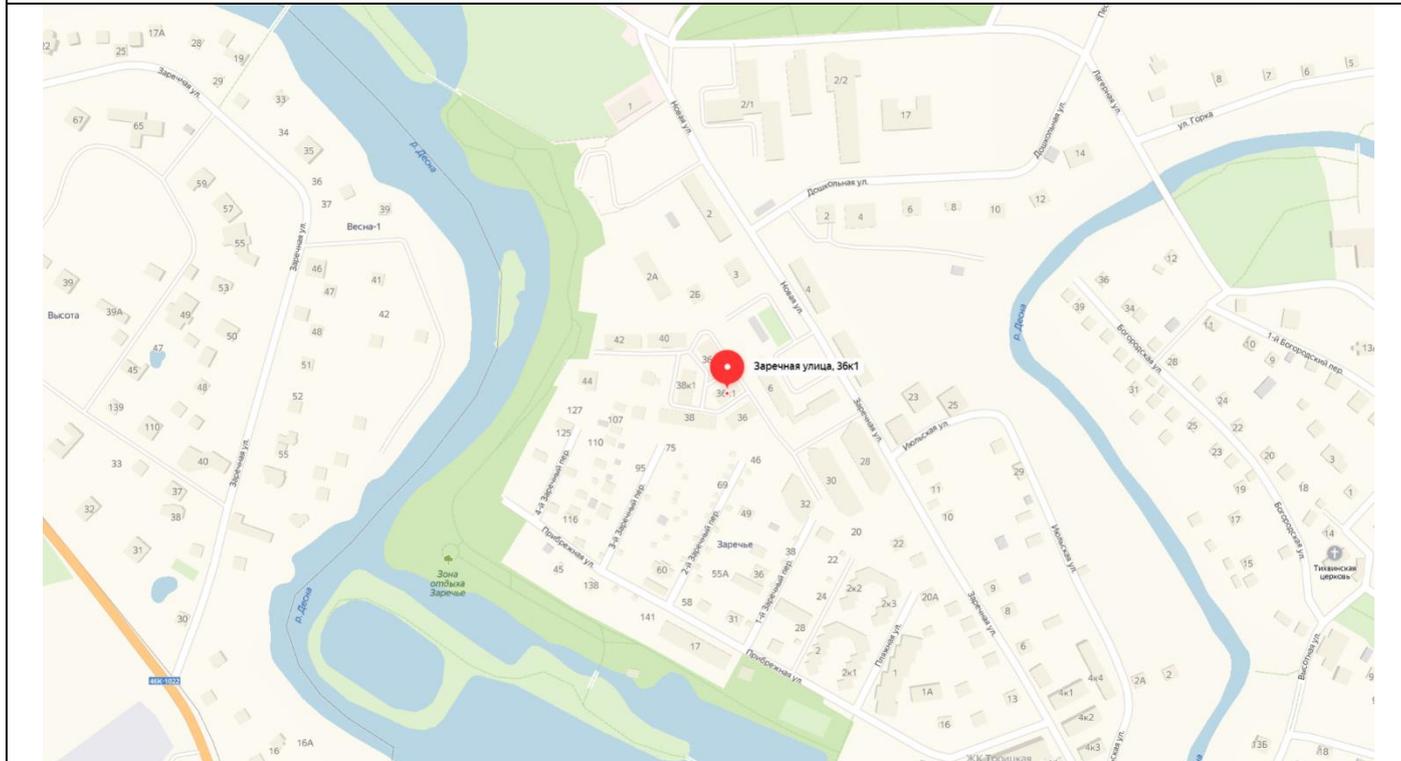
Население – 60 924 жителей (по данным Росстата за 2018 год).

Таблица 7.

Описание Объектов оценки (точное описание Объектов оценки)	
Наименование объектов оценки	
1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;	
Местоположение (адрес)	г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1
Кадастровый номер дома:	77:19:0020112:29
Административный округ, Район	Троицкий
Престижность района	Средняя
Преобладающий тип застройки (зонирование района)	Жилой район
Близость к объектам развлечений и отдыха	Хорошая
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Ближайшая транспортная магистраль	Калужское шоссе
Близость к магистрали	5,15 км
Престижность района	Средняя
Благоустройство территории	
Зеленые насаждения	Есть
Автостоянка (парковка)	Организованная
Освещение	Есть
Тротуары	Есть
Транспортная доступность	Хорошая
Качество дорог	С твердым асфальтовым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

Характеристики дома в котором расположен объект оценки	
Год постройки	Нет данных
Состояние дома	Хорошее
Этажность дома	3 этажа
Количество квартир в доме	Нет данных
Общая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Жилая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Нежилая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Группа капитальности	Нет данных
Серия (тип) дома	Индивидуальный проект
Проемы	Оконные - пластиковые окна.
Лифты	Нет
Мусоропровод	Нет
Газ	Нет
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Противопожарная безопасность	Стандартная
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Последний капитальный ремонт	Нет данных
Дополнительная существенная информация	-
Характеристики объекта оценки	
Наименование	Таунхаус
Кадастровый номер:	77:19:0020112:29
Фактическое использование	Жилое помещение
Этаж расположения квартиры	1-3
Тип планировки	Свободная
Количество комнат	Нет данных
Наличие смежных комнат	Изолированные
Высота помещений, м	Нет данных
Общая площадь, кв.м (без учета летних и вспомогательных помещений)	137,5
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Площадь кухни, кв.м	Нет данных
Наличие лоджии/балкона,	Нет данных
Количество балконов, лоджий	Нет данных
Площадь балкона, лоджии, кв.м	Нет данных
Остекление лоджий/балконов	Нет данных
Тип санузла	Раздельный
Количество санузлов	Нет данных
Площадь санузла, кв.м	Нет данных
Вид из окон	Во двор
Состояние отделки	Без отделки
Наличие подключения к системам коммуникации	Объект подключен к системам водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения
Наличие перепланировки	нет

Местоположение оцениваемого объекта



Местоположение оцениваемого объекта в масштабах города

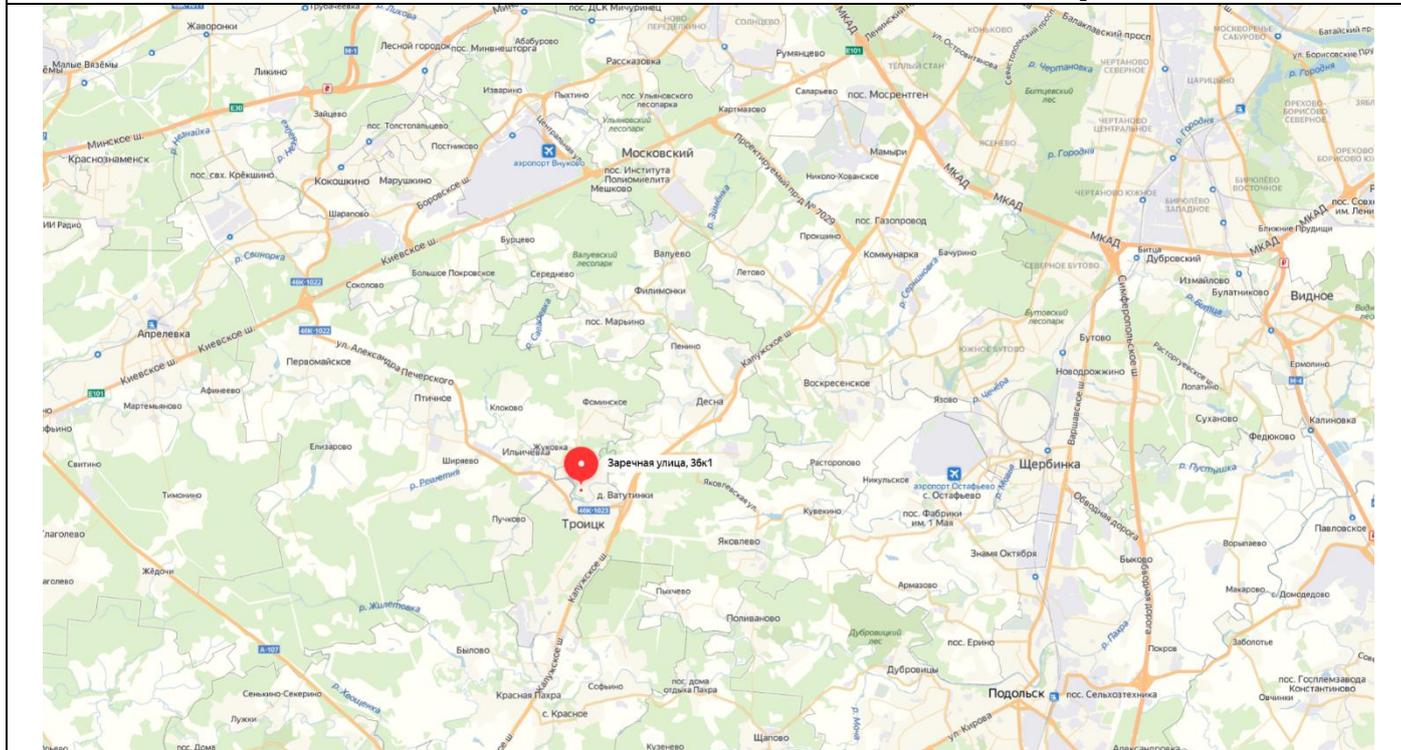


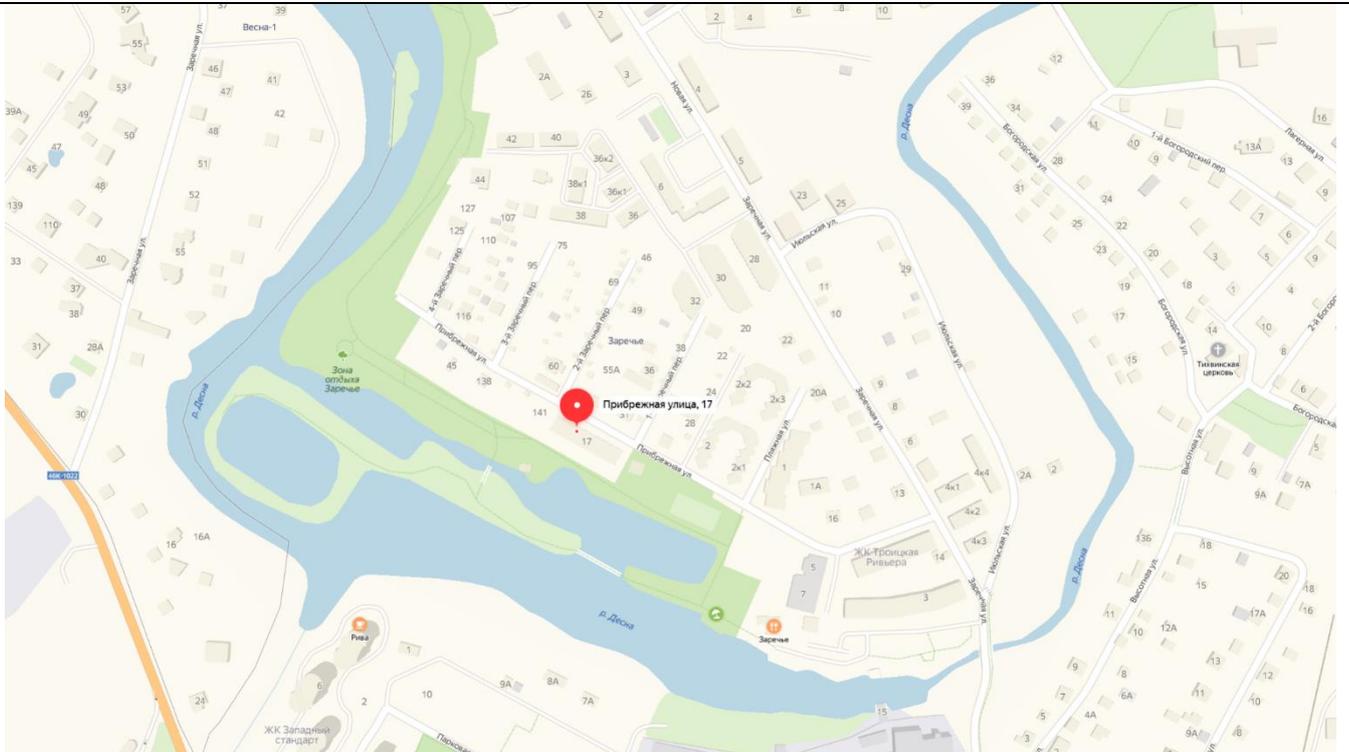
Таблица 8.

Описание Объектов оценки (точное описание Объектов оценки)	
Наименование объектов оценки	
2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).	
Местоположение (адрес)	г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная
Кадастровый номер дома:	–

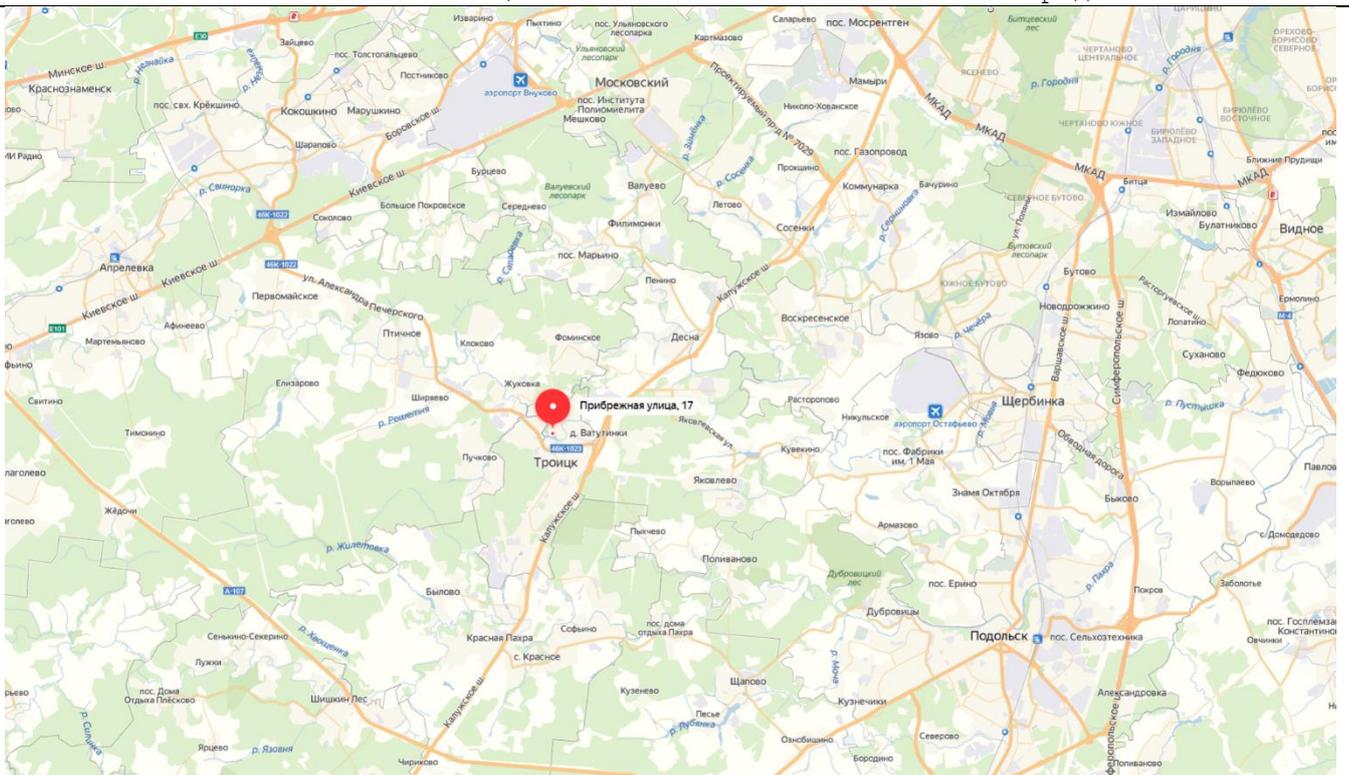
Административный округ, Район	Троицкий
Престижность района	Средняя
Преобладающий тип застройки (зонирование района)	Жилой район
Близость к объектам развлечений и отдыха	Хорошая
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Ближайшая транспортная магистраль	Калужское шоссе
Близость к магистрали	5,15 км
Престижность района	Средняя
Благоустройство территории	
Зеленые насаждения	Есть
Автостоянка (парковка)	Организованная
Освещение	Есть
Тротуары	Есть
Транспортная доступность	Хорошая
Качество дорог	С твердым асфальтовым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-
Характеристики дома в котором расположен объект оценки	
Год постройки	Объект незавершенного строительства
Состояние дома	Хорошее
Этажность дома	Нет данных
Количество квартир в доме	Нет данных
Общая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Жилая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Нежилая площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Площадь помещений, кв.м.	Нет данных
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Группа капитальности	Нет данных
Серия (тип) дома	Индивидуальный проект
Проемы	Оконные - пластиковые окна.
Лифты	Нет
Мусоропровод	Нет
Газ	Нет
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Противопожарная безопасность	Стандартная
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Последний капитальный ремонт	Нет данных
Дополнительная существенная информация	-
Характеристики объекта оценки	
Наименование	Квартира
Кадастровый номер:	-
Фактическое использование	Объект незавершенного строительства
Этаж расположения квартиры	цокольный
Тип планировки	Свободная
Количество комнат	Нет данных
Наличие смежных комнат	Изолированные
Высота помещений, м	Нет данных
Общая площадь, кв.м (без учета летних и вспомогательных помещений)	74,7
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Площадь кухни, кв.м	Нет данных
Наличие лоджии/балкона,	нет

Тип санузла	Нет данных
Количество санузлов	Нет данных
Площадь санузла, кв.м	Нет данных
Вид из окон	Во двор
Состояние отделки	Без отделки
Наличие подключения к системам коммуникации	Объект подключен к системам водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения
Наличие перепланировки	нет

Местоположение оцениваемого объекта



Местоположение оцениваемого объекта в масштабах города



Доступ к объекту оценки не предоставлен. Фотографии объекта предоставлены заказчиком.

Фотографии объекта оценки: «Мини гостиница "Дом рыбака", апарт-амент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31»

Фотография №1



Фотография №2



Фотография №3



Фотография №4



Фотография №5



Фотография №6



Фотография №7



Фотография №8



фотографии объекта оценки: «Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29»

Фотография №9



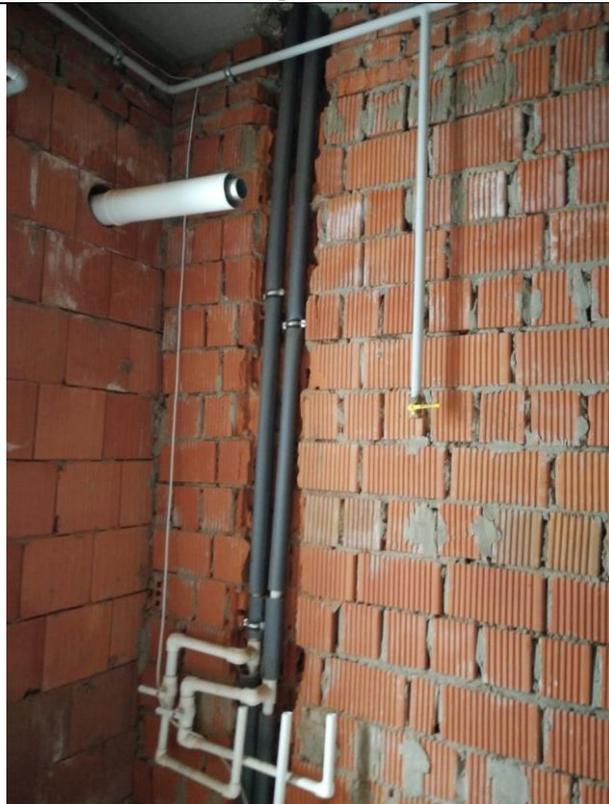
Фотография №10



Фотография №11



Фотография №12



Фотография №13



Фотография №14



Фотография №15



Фотография №16



Фотография №17



Фотография №18



Иных характеристик, существенно влияющих на стоимость объектов оценки, не обнаружено.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки²

Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 33-0-1-94/4002/2019-4688 от 04.06.2019г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2018 г. №33-00-400/5001/2018-7918
- Договор купли-продажи квартиры от 09 сентября 2016 г.
- Передаточный акт от 09.09.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 27 июля 2016 г. №77-501/16-851877
- Договор №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п.16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Согласно п.18 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Законодательно разрешенное использование

Предполагаемое использование объекта оценки (по целевому назначению) полностью соответствует его законодательно разрешенному варианту использования.

Физически возможные варианты использования

² Копии документов представлены в приложении к отчету

Предполагаемые физические характеристики объекта оценки не накладывают никаких ограничений на его использование по целевому назначению.

Финансово-целесообразные варианты использования

Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или превышающий расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т. д.

Использование объекта оценки по целевому назначению способно принести доход, значительно превышающий затраты на его содержание.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Максимальная доходность достигается при использовании недвижимости по ее целевому назначению.

ВЫВОД: *Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилого помещения без рассмотрения других вариантов.*

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. 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 (анализ внешних факторов)

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 1 КВ.2019 Г.³

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

³ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января-марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе-марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе-марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре-декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе-марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

Внутренний спрос

В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года.

После роста на 2,8 % г/г в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0		0,5		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,2	1,4	1,5	2,1	1,6	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	-0,1	0,0		0,6		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	2,6	2,3	3,5	3,8	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,1	-0,1		0,3		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,3	2,7	0,8	2,5	1,9	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,6	-0,2		0,1		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь-март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале-апреле).

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе-марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе-марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе-марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

По оценке Минэкономразвития России, объем инфраструктурных инвестиций в 2018 г. составил 3,2 трлн. рублей, или 3,1 % ВВП. В последние годы наблюдается восстановление инвестиционной активности в инфраструктурном секторе после достижения минимума в 2015 г. (2,9 % ВВП). Вместе с тем относительный объем инфраструктурных инвестиций остается ниже, чем в период 2010–2013 гг. (3,6 % ВВП в среднем за период).

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соотв. периоду предыдущего года					4,3	2,9	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						0,1	
Строительство							
% к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,3	-0,1	-0,2	1,7		0,3	
Производство инвесттоваров							
% к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,7	7,3	2,6	8,4	3,9	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	1,5	1,4	2,0	1,5		0,7	
Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья							
% к соотв. периоду предыдущего года	-6,2	-6,3	-7,9	-4,2	4,4	-3,2	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	6,9	0,8	-0,5	2,4		-2,3	
Импорт инвестиционных товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года			-8,8	-14,8	-14,4	-28,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			-3,2	12,5		5,1	
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соотв. периоду предыдущего года	-4,4	0,5	-8,5	-5,8	-6,7	-8,3	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	12,3	1,7	-1,4	0,4		2,1	

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Более половины инвестиций в инфраструктуру в 2018 году (53 %) пришлось на транспортнологистический комплекс, доля которого в последние годы заметно выросла (до

2015 г. она находилась в диапазоне 38-42 %). Номинальный объем инвестиций в транспортную инфраструктуру в 2018 г. составил 1,7 трлн. рублей, из них в инфраструктуру автомобильного и железнодорожного транспорта было вложено 0,9 трлн. и 0,5 трлн. рублей соответственно. Еще примерно по 0,1 трлн. рублей было инвестировано в инфраструктуру воздушного транспорта, водного транспорта, а также в объекты логистической и складской инфраструктуры.

Инфраструктурные инвестиции в объекты электроэнергетики и коммунального хозяйства, по оценке, в 2018 г. составили 1,1 трлн. рублей. Доля инвестиций в данные отрасли в последние годы существенно снизилась (до 33 % в 2018 г. по сравнению с 44-46 % в 2010-2014 гг.), что было связано в том числе с завершением действия программы ДПМ. Наконец, инвестиции в телекоммуникационную инфраструктуру в 2018 г. составили 0,4 трлн. рублей, их доля в общем объеме инфраструктурных инвестиций с 2011 г. сохраняется примерно на одном уровне (около 12-15 %).

Рынок труда

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе-марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,0	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,5	0,8		0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	5,2	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,4	0,5	0,2	0,6		1,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	-	-	-	0,1 ³	-1,9	-0,5	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	-	-	-	1,1 ³	-0,5	-0,7	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,7	75,5		76,0		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,0	72,0	72,1	72,0		72,4		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,5		3,6		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,5	59,6	59,5		59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,7	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Начиная с итогов за 1кв19 Росстат перешел на обновленную методологию расчета показателей денежных доходов и расходов населения (далее – новая методология). Данные о реальных располагаемых доходах населения в дальнейшем будут публиковаться на ежеквартальной основе. Как и ранее, в рамках новой методологии при расчете доходов используется балансовый метод: оценка ненаблюдаемых доходов производится как разность между расходами и сбережениями, с одной стороны, и наблюдаемыми компонентами доходов – с другой. Вместе с тем благодаря более корректному учету отдельных операций населения и расширению состава используемых источников данных в новой методологии значительно выросла доля наблюдаемых доходов, что позволяет повысить качество данных о динамике доходов и расходов населения.

По итогам 1кв19 реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4кв18. При околонулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (на 2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.

Платежный баланс

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Импорт товаров и услуг продолжил сокращение в годовом выражении, начавшееся в середине прошлого года. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначного роста на протяжении 2017–2018 годов.

Экспорт товаров в 1кв19 снизился на 0,5 % г/г (до 101,2 млрд. долл. США) на фоне ухудшения динамики как нефтегазового, так и нефтегазового компонента. Нефтегазовый экспорт в первые три месяца текущего года сократился на 1,1 % г/г после роста на 33,4 % г/г в 4кв18 и 35,2 % в целом за 2018 год, в первую очередь под влиянием ценового фактора. Средние цены на нефть марки «Юралс» в 1кв19 составили 63,2 долл. США за баррель по сравнению с 65,1 долл. США за баррель за аналогичный период прошлого года (-2,9 % г/г). При этом данные ФТС России за январь–февраль указывают на еще более существенное снижение экспортных цен на российскую нефть (-6,1 % г/г). Это связано с тем, что часть контрактов на поставки в 1кв19 была заключена в конце 2018 года, когда цены на нефть опускались ниже 60 долл. США за баррель. Среднеконтрактные цены на

нефтепродукты в начале 2019 г. также продемонстрировали снижение в годовом выражении (-3,1% г/г в январе-феврале, по данным ФТС России).

	1кв19	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Счет текущих операций	32,8	113,8	38,4	27,5	17,9	30,0	33,3
Торговый баланс	45,3	194,5	57,1	47,8	45,4	44,2	115,4
Экспорт товаров	101,2	443,1	122,2	110,5	108,7	101,7	353,5
Импорт товаров	55,9	248,6	65,1	62,7	63,4	57,4	238,1
Баланс услуг	-6,6	-29,9	-7,0	-8,8	-7,6	-6,5	-31,1
Экспорт услуг	13,8	64,8	16,6	17,4	16,7	14,0	57,7
Импорт услуг	20,4	94,7	23,6	26,2	24,4	20,5	88,8
Баланс оплаты труда	-0,5	-3,0	-1,0	-0,8	-0,5	-0,7	-2,3
Баланс инвестиционных доходов	-3,5	-38,4	-8,0	-8,3	-17,7	-4,4	-39,8
Баланс ренты и вторичных доходов	-1,8	-9,2	-2,7	-2,4	-1,6	-2,6	-8,9
Счет операций с капиталом	0,0	-1,1	-0,7	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	32,9	112,7	37,7	27,5	17,7	29,8	33,1
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	15,0	77,1	31,1	24,2	9,3	12,4	12,6
Сектор государственного управления и центральный банк	10,9	-9,0	-1,5	-2,9	-11,1	6,5	13,3
Частный сектор	-25,9	-68,1	-29,7	-21,3	1,8	-18,9	-25,9
Чистые ошибки и пропуски	0,7	2,6	-4,0	1,7	2,9	1,9	2,2
Изменение резервных активов*	18,6	38,2	2,6	5,0	11,3	19,3	22,6
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	25,2	63,3	33,1	18,9	-4,8	16,1	25,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
* '+' - рост, '-' - снижение

Вклад в снижение нефтегазового экспорта в 1кв19 также внесло снижение его физических объемов. По данным ФТС России, в январе-феврале физический объем экспорта нефти сократился на 1,2% г/г, нефтепродуктов - на 6,7 % г/г, естественного природного газа - на 2,7 % г/г. Вместе с тем рост физических объемов экспорта СПГ в первые два месяца 2019 г. ускорился до 79,2 % г/г после роста на 15,6 % г/г в 4кв18 благодаря запуску третьей линии завода «Ямал-СПГ» в декабре прошлого года.

Рост ненафтегазового экспорта в 1кв19 также существенно замедлился (до 0,5 % г/г в стоимостном выражении после 4,7 % г/г в 4кв18 и 13,4 % в целом за 2018 год). Наибольший вклад в ухудшение динамики показателя внесли химические товары и продовольствие. В частности, экспорт пшеницы и меслина за первые два месяца текущего года упал на 0,5 % г/г в стоимостном выражении и на 19,7 % г/г - в физическом на фоне снижения урожая зерновых в 2018 году. Экспорт металлургической продукции продолжил снижение в стоимостном выражении (на 3,4% г/г в январе-феврале после сокращения на 3,9 % г/г в 4кв18). При этом ухудшение динамики экспорта черных металлов было отчасти компенсировано увеличением поставок цветных металлов. Так, объемы экспорта алюминия и никеля в рассматриваемый период выросли в стоимостном выражении на 49,7 % г/г и 27,4 % г/г соответственно после отрицательной динамики кварталом ранее, что было связано главным образом с увеличением физических объемов поставок.

Импорт товаров в 1кв19 третий квартал подряд демонстрировал отрицательную динамику (-2,7 % г/г после -3,6% г/г в 4кв18 и -1,8% г/г в 3кв18). Слабой остается годовая динамика всех основных категорий импорта - потребительского, промежуточного, инвестиционного. При этом наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары.

Отрицательное сальдо финансового счета 1кв19 расширилось до 15,0 млрд. долл. США (по сравнению с 12,4 млрд. долл. США в 1кв18). Отток по частному сектору составил 25,2 млрд. долл. США (годом ранее - 16,1 млрд. долл. США). В отличие от предыдущего года (когда отток формировался преимущественно по нефинансовому сектору), в 1кв19 наибольший вклад в чистый отток частного капитала внес банковский сектор, который продолжил сокращать внешние обязательства. На фоне роста вложений нерезидентов в рынок российского госдолга по государственному сектору в 1кв19 был зафиксирован нетто-приток капитала в размере 10,9 млрд. долл. США после оттока, наблюдавшегося со 2кв18 по 4кв18.

В условиях возобновления покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила международные резервы в 1кв19 продолжили рост. Их объем за 1кв19 увеличился на 18,6 млрд. долл. США по сравнению с 4кв18. Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила (за 1кв19 - в размере 12,5 млрд. долл. США).

Банковский сектор

После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе-феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.).

Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также продемонстрировали тенденцию к росту (+0,6-0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

Вместе с тем в пресс-релизах по итогам заседаний в феврале и марте отмечалось, что инфляция в первые месяцы 2019 г. складывалась ниже прогнозов Банка России. В апрельском пресс-релизе регулятор отметил, что инфляция прошла локальный пик в марте, и допустил снижение ключевой ставки уже во II-III кварталах 2019 года. В результате ожидаемая участниками рынка траектория ключевой ставки сместилась вниз.

Среднемесячная доходность ОФЗ на срок 10 лет снизилась до 8,28 % в апреле с 8,45 % в январе. Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет. Кроме того, начиная с последней декады марта начала снижаться и средняя максимальная ставка по розничным депозитам десяти крупнейших банков.

Корпоративные депозиты в начале 2019 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам февраля 2019 г. годовые темпы роста депозитов компаний ускорились до 10,8 % г/г5 (9,1 % г/г в декабре прошлого года) и по-прежнему существенно превышали рост вкладов населения (5,6 % г/г в феврале). Как и в 2018 г., расширение депозитной базы обеспечивалось преимущественно рублевыми депозитами.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации в феврале увеличилась на 5,0 % г/г после 4,5 % г/г в январе и 4,3 % в целом за 2018 год. В структуре корпоративного кредитного портфеля рублевая задолженность начиная с декабря росла темпом выше 12 % г/г при сопоставимых темпах сокращения валютных кредитов.

Годовые темпы роста розничного кредитного портфеля в начале 2019 г. продолжили увеличиваться (в феврале – до 23,3 % г/г по сравнению с 22,9 % г/г в январе и 22,2 % в целом за 2018 год). В сегменте ипотечного кредитования наблюдалось некоторое замедление роста на фоне увеличения процентных ставок. Темпы роста розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в январе-феврале продолжили увеличиваться. В терминах последовательных приростов темпы роста в данном сегменте рынка потребительского кредитования также остаются высокими, несмотря на некоторое замедление (до 21,8 % м/м SAAR в феврале по сравнению с уровнями около 25 % м/м SAAR в конце прошлого года). В дальнейшем дополнительное сдерживающее влияние на динамику розничного кредитного портфеля должны оказывать решения Банка России о повышении надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившие в силу с 1 апреля 2019 года.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁴

Общая макроэкономическая ситуация

За июль август 2017 г. инфляция в Москве составила -0,4%, что связано с замедлением роста цен на продовольственные товары. В январе-августе 2017 г. инфляция в Москве 2,9%, +1,1 п.п. к общероссийскому уровню (1,8%).

В промышленности Москвы продолжается рецессия. Промышленное производство в Москве сократилось и составило до 98,7% за январь-август 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. Объем инвестиций в основной капитал Москвы значительно превышает общероссийский показатель и продолжает расти.

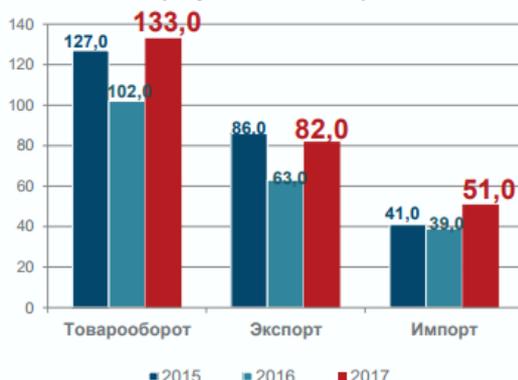
Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-июне 2017 г. составил 658,2 млрд. руб.

⁴ <http://nai-apart.ru/upload/iblock/75d/%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B9.pdf>

(120,1% к уровню января-июня 2016 г.) 39,4% средств вложено в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель, 38,3% - в закупку машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря.

Внешнеторговый оборот Москвы за январь-июнь 2017 г. вырос и составил в текущих ценах 133 млрд. USD, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на 30,4%, в том числе экспорт - 82 млрд. USD, (вырос на 30,2%), импорт - 51 млрд. USD (увеличился на 30,7%).

Итоги внешней торговли Москвы за янв.-июль (млрд. долл. США)



Крупнейшими торговыми партнерами Москвы по показателю товарооборота остаются Китай, Германия и Нидерланды (далее зарубежье), а также Белоруссия, Казахстан и Украина (страны СНГ).

В 3Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$957 млн. (56 423 млн. руб.), на 29% в USD ниже объемов за 2 квартал 2017 г. (-27% в RUB). Общий объем инвестиций за 9 месяцев 2017 г. сопоставим с уровнем 2016 г. и составил \$2 980 млн. (173 197 млн. руб.) (+2,9% в USD, -11% в RUB к 9 месяцам 2016 г.)

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



В 3 квартале 2017 г. основная доля (56%) инвестиций приходится на земельные участки. Общая сумма заключенных сделок составила \$534 млн. (31 487 млн. руб.), динамика ко 2 кварталу 2017 г. составляет +153% в USD, +161% в RUB.

В сегменте активны инвесторы, приобретающие участки под строительство жилья: ГК «ПИК» купила 164 га вблизи метро «Саларьево» (Новая Москва) за 9 млрд RUB, корпорация «Баркли» приобрела территорию завода «Ферейн» на Нагатинской ул. - 14 га за 8 млрд RUB.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 3Q 2017 г. составил \$423 млн. (24 936 млн. руб.), динамика ко 2 кварталу 2017 составляет -63% в USD (-62% в RUB). 40% от сделок в коммерческую недвижимость пришлось на офисный сегмент. Заключена одна из крупнейших сделок продажи в складском сегменте - интернет-ритейлер «Утконос» приобрел склад класса А+ площадью 70 тыс. кв.м за 3,5 млрд RUB. В 3 квартале активен гостиничный сегмент, проданы ГК «Турист», «Останкино» и «Саяны» за 2,5 млрд RUB.

Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 1-3 кварталах 2017 г. снизилась по сравнению с 1-3 кварталах 2016 г. на 17 пп. (с 88% до 71%).

- Иностраннх инвестиций в 3 квартале не было.
- Ставки капитализации по итогам 3Q 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля - 11,1%, склады - 12,7%.

Выводы:

За 9 месяцев 2017 г. объем инвестиций Москвы составил \$2 980 млн. (173 197 млн. руб.) (+2,9% в USD, -11% в RUB к 9 месяцам 2016 г.)

- Объем инвестиций за 3 квартале 2017 г. составил \$957 млн. (56 423 млн. руб.), (-29% в USD, -27% в RUB ко 2Q 2017).
- В 3 квартале 2017 г. 40% от сделок в коммерческую недвижимость – офисный сегмент. Основная доля инвестиций в коммерческую недвижимость приходится на сделки до 3,5 млрд. руб.
- Совершены крупные сделки по приобретению участков под жилье: ГК «ПИК» купила 164 га вблизи метро «Саларьево» (Новая Москва) за 9 млрд RUB, корпорация «Баркли» приобрела территорию завода «Ферейн» на Нагатинской ул. – 14 га за 8 млрд RUB.
- Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 1-3 кварталах 2017 г. снизилась по сравнению с 1-3 кварталах 2016 г. на 17 пп. (с 88% до 71%). Иностраннх инвестиций в отчетном периоде не было.
- В 3 квартале 2017 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 55 – 60 млрд. RUB.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Для определения стоимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения стоимости.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы по данным следующих источников: Агентство недвижимости «Welhome» (г. Москва, <http://www.welhome.ru/>); Агентство недвижимости «Москва Делюкс» (г. Москва, <https://moskvadeluxe.ru/>); Агентство недвижимости «Delight Realty» (г. Москва, <https://www.delight.ru/about/company/>); Агентство недвижимости «КМ Девелопмент» (г. Москва, <http://www.km-d.ru/about/>), интернет-портал www.avito.ru, интернет-портал, www.domofond.ru, интернет-портал <http://realty.dmir.ru>, интернет-портал <http://cian.ru>, интернет-портал <http://www.rosrealt.ru>, и др., оценщиком были определены следующие выводы:

– определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – объект оценки относится к жилой недвижимости в многоквартирных домах на вторичном рынке в черте населенных пунктов. Вторичный рынок жилой недвижимости – многоквартирные заселенные дома современной постройки.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения по продаже, представленные в следующих источниках:

- база данных недвижимости "ЦИАН" (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений "Of.ru" (<http://of.ru/>);
- сайт объявлений "Avito" (<https://www.avito.ru>);
- сайт объявлений "Domofond.ru" (<https://www.domofond.ru>);
- сайт объявлений "Из рук в руки" (<https://irr.ru>);
- др.

Для использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- рассматриваются складские комплексы;
- актуальные на дату оценки;
- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшей корректировкой на местоположение);
- площадь (выбираются объекты, с наименьшей корректировкой на площадь).

На рынке представлено ограниченное количество предложений, актуальных на дату оценки. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по

ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими стоимостями исходя из личных мотивов правообладателей.

Расчет стоимости Объекта оценки производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве жилого помещения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Проведя анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости необходимо отметить, что приведенные выше цены сильно усреднены, так как стоимость объекта сильно варьируется в зависимости от площади помещений, их физического состояния, наличия коммуникаций, качества отделки, дизайнерского решения и т.д.

На сегодняшний день жилая недвижимость имеет увеличенный срок экспозиции в связи с кризисными явлениями в стране. В некоторых случаях объявления о продаже недвижимости «висят» продолжительный срок. Причина – распространенная практика среди продавцов жилой недвижимости завышать цену на квартиру в надежде найти «того самого покупателя». Предоставить существенную скидку (свыше 10-15%) потенциальному покупателю разве что готовы владельцы квартир, желающие продать свою недвижимость «здесь и сейчас».

Учитывая историю развития и общую ситуацию по рынку, можно прогнозировать, что в ближайшее время рынок жилой недвижимости г. Москва будет соблюдать такую же тенденцию что и прежде, предложения будут превышать спрос.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки:

В результате выше указанного анализа оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости жилой недвижимости. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Имущественные права;
- Условия финансирования;
- Рыночные условия (корректировка цен аналогов на время предложения/продажи и корректировка на разницу в стоимости предложения на продажу (оферта) и цены сделки);
- Площадь (фактор масштаба);
- Местоположение в пределах города;
- Материал стен дома;
- Этаж расположения квартиры;
- Физическое состояние;
- Тип отделки.

Передаваемые имущественные права.

В настоящее время существуют два основных вида права на объект недвижимости – аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость объекта.

Условия финансирования.

В настоящее время существуют несколько видов финансирования – схема ипотеки, процентные ставки, срок кредита (возможные варианты – поэтапное финансирование, единовременный платеж, льготное кредитование продавцом покупателя, финансовое давление на сделку, платеж эквивалентом денежных средств).⁵

Рыночные условия (на время предложения/продажи).

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Рыночные условия (на разницу в стоимости предложения на продажу (оферта) и цены

⁵ Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва: Техносфера, 2011. – 504 с. (стр.120, 134)

сделки) .

Корректировку еще называют *корректировкой на торг* или на «уторгование».

Цены предложений на открытом рынке, обычно несколько превышают цену реальной продажи, так как допускают торг между продавцом и покупателем.

Площадь (фактор масштаба) .

Так как объекты, выбранные в качестве аналогов, имеют различные площади, отличные от площади объекта оценки, объекты с малой площадью имеют, как правило, большую стоимость .

Местоположение в пределах города .

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к более дорогим или дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны⁶, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Этаж расположения квартиры .

Наименьшим спросом пользуются квартиры расположенные на первых этажах домов (за исключением, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения). Последние этажи квартир, как правило также несколько дешевле по сравнению с другими этажами (основные минусы: протечки крыши, облегченный доступ со стороны злоумышленников и т.д.) .

Физическое состояние . Физическое состояние дома, где расположены квартиры, характеризуется тремя видами⁷: хорошее (новый дом), удовлетворительное и неудовлетворительное (требующий ремонта дом). Соответственно стоимость квартиры расположенной в доме имеющем хорошее физическое состояние выше, чем квартиры расположенные в домах с удовлетворительным и неудовлетворительным состоянием.

Тип отделки . Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем объекты, отделка которых выполнена из более дешёвых материалов или требует ремонта. Существует несколько типов ремонта квартир⁸ (без ремонта, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт и элитный ремонт) .

На первое место среди ценообразующих факторов встает фактор местоположения в пределах города, который учитывает коммерческую привлекательность каждого объекта индивидуально. Также на стоимость нежилых помещений влияет их площадь, физическое состояние и тип отделки.

Недостаточное количество рыночной информации не позволяет нам указать ценовые диапазоны (интервальные значения) каждого фактора в отдельности.

Выше рассмотренные ценообразующие факторы будут использованы для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- На сегодняшний день жилая недвижимость имеет увеличенный срок экспозиции в связи с кризисными явлениями в стране. В некоторых случаях объявления о продаже недвижимости «висят» продолжительный срок. Причина – распространенная практика среди продавцов жилой недвижимости завышать цену на квартиру в надежде найти «того самого покупателя». Предоставить существенную скидку (свыше 10-15%) потенциальному покупателю разве что готовы владельцы квартир, желающие продать свою недвижимость «здесь и сейчас».

- Проведя анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, можно отметить, что стоимость объекта, предложенная продавцом, и мотивация покупателя на совершение сделки – сильно варьируются в зависимости от: местоположения, площади, физического состояния объекта, типа отделки и т.д.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. и др, – Н.Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, 383 с. (с.134).

⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. и др, – Н.Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, 383 с. (с.229).

⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А. и др, – Н.Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, 383 с. (с.250).

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы (последовательность определения стоимости объекта оценки):

- 1 Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2 Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3 Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4 Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5 Составление отчета об оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании затратного, доходного и сравнительного подходов, исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки на дату оценки.

8.1. Оценка с применением затратного подхода

Согласно Федерального стандарта ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Согласно ст.24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) 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;

в) 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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В настоящем отчете объектом оценки является встроенная жилая квартира отдельно стоящего здания. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «выделения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его самостоятельного строительства.

В соответствии с п. 24 а ФСО 7 «Затратный подход рекомендуется применять для оценки недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и не жилых помещений».

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Вывод по затратному подходу: расчет не производился.

8.2. Оценка с применением сравнительного подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Согласно ст.22 ФСО 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-

аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Проанализировав рынок, к которому относится объект оценки, а также руководствуясь анализом наиболее эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что на рынке доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, поэтому учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, оценщик **пришел к выводу о возможности и необходимости применения сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. После корректировки цен объектов-аналогов их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Проанализировав методы и возможность их использования, в данном случае нами выбран метод сравнения продаж, как наиболее точный и обоснованный, так как в распоряжении оценщика имеется достаточно достоверная информация о сделках (предложениях) купли-продажи права собственности на жилую недвижимость

В качестве удельного показателя стоимости (единицы сравнения) выбрана стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, как наиболее распространенная мера стоимости при купле-продаже аналогичной недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости. Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости и их характеристики.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых

из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и использованы в отчёте.

В рамках сравнительного подхода использовался **метод корректировок или качественного (прямого сравнительного) анализа продаж.**

Последовательность определения стоимости объекта:

При использовании метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта аналога или её удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Метод корректировок или качественного анализа продаж имеет следующие основные этапы:

1-й этап. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно;

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам. Анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги;

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов;

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученного в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода;

По данным анализа рынка существуют следующие основные элементы сравнения, которые следует учитывать в методе корректировок или качественного анализа продаж:

- Имущественные права;
- Условия финансирования;
- Рыночные условия (корректировка цен аналогов на время предложения/продажи и корректировка на разницу в стоимости предложения на продажу (оферта) и цены сделки);
- Площадь (фактор масштаба);
- Местоположение в пределах города;
- Материал стен дома;
- Этаж расположения квартиры;
- Физическое состояние;
- Тип отделки.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости объекта оценки.

Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ.

Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Расчёт стоимости методом количественных корректировок продаж

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Использование в расчетах именно этих данных объясняется тем, что они наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки.

При подборе аналогов особое внимание уделялось таким параметрам как местоположение в пределах города, этаж, тип отделки, площадь.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади.

Данные аналоги наиболее сопоставимы по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом среди тех аналогов, которые доступны оценщику на дату оценки. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновывается тем, что их количества достаточно для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Таким образом для оцениваемого объекта «Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29», были выбраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 9.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта	https://www.cian.ru/sale/suburban/163810691/	https://www.cian.ru/sale/suburban/192685816/	https://www.cian.ru/sale/suburban/208055146/
Контактная информация	тел: +7 903 672-79-89	тел: +7 926 269-63-71	тел: +7 926 985-73-99
Наименование объекта	3-этажный таунхаус	3-этажный таунхаус	3-этажный таунхаус
Цена предложения, рублей	12 200 000	14 900 000	9 600 000
Площадь, кв.м.	136,0	135,0	135,0
Цена предложения, руб./кв. м	89 706	110 370	71 111
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Актуальность информации	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 40	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 42	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 42
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этаж расположения	С 1 по 3	С 1 по 3	С 1 по 3
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Тип отделки	Современный ремонт	Комфортный ремонт	Бюджетный ремонт

Для оцениваемого объекта «Мини гостиница "Дом рыбака", апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31», были выбраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 10.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации и описание объекта	https://www.cian.ru/sale/flat/200107497/	https://www.cian.ru/sale/flat/200107495/	https://www.cian.ru/sale/flat/212279610/
Контактная информация	тел: +7 903 231-38-83, +7 967 186-75-87	тел: +7 903 231-38-83, +7 967 186-75-87	тел: +7 495 132-04-16
Наименование объекта	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	1-комнатная квартира
Цена предложения, рублей	9 300 000	6 700 000	5 400 000
Площадь, кв.м.	78,8	52,8	41,0
Цена предложения, руб./кв. м	118 020	126 894	131 707
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Актуальность информации	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке	Предложение актуально на дату оценки 10.07.2019, проверено при звонке
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этаж расположения	6 из 6	5 из 6	1 из 6
Состояние подъезда, двора	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон
Расположение комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Бюджетный ремонт

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в данном случае - цена за единицу площади (рублей за кв.м.).

Обоснование величины применяемых корректировок (поправок) для объекта «Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29»

Все ценообразующие параметры, по которым осуществляется корректировка объектов-аналогов, уточнены у продавца по телефону, указанному в объявлении, и отображены в таблице выше.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

Все аналоги и объект оценки принадлежат владельцам на праве собственности, корректировка не производилась.

Корректировка на условия финансирования.

Все аналоги имеет сходные условия финансирования, корректировка не производилась.

Корректировка на рыночные условия (корректировка цен аналогов на время предложения/продажи).

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на рыночные условия (корректировка на разницу в стоимости предложения на продажу (оферта) и цены сделки).

Корректировку еще называют *корректировкой на торг* или на «уторгование». Размер корректировки определяется по данным исследования, «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 262с. Согласно

данного исследования скидка на торг на неактивном рынке для таунхаусов составит -15,7%.

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 151

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	16,1%	18,4%
2. Дома	16,7%	15,5%	17,9%
3. Таунхаусы	15,7%	14,7%	16,6%
4. Коттеджи	16,1%	15,1%	17,1%

Площадь (фактор масштаба).

Существует определенная зависимость стоимости 1 кв.м в зависимости от общего размера оцениваемого объекта. Как показывает анализ сделок с недвижимостью, объекты меньшей площадью продаются по более высокой цене за 1 кв.м, а объекты большей площадью продаются по более низкой цене соответственно. По данному параметру объект оценки и все оцениваемые объекты аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Местоположение в пределах города.

Местоположение всех аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки. Корректировку вводить не требуется.

Этаж расположения.

Объект оценки, как и все объекты аналоги расположенных в таунхаусах с 1 по 3 этаж. Корректировку вводить не требуется.

Физическое состояние.

Физическое состояние всех аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки. Корректировку вводить не требуется.

Тип отделки.

Объект оценки относится к жилой недвижимости комфортного класса, и представлен без отделки. Как правило в данном сегменте жилой недвижимости собственники производят отделку по индивидуальным проектам. Ввиду этого требуется ввести корректировку на состояние отделки. Размер корректировки определяется по данным исследования, «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 187с. Согласно данного исследования корректировка на состояние отделки составит:

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 84

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Корректировка на состояние отделки для объекта аналога №1 составит: -7 146 руб., для объекта аналога №2 составит: -11 092 руб., для объекта аналога №3 составит: -4376 руб.

Обоснование величины применяемых корректировок (поправок) для объекта «Мини гостиница "Дом рыбака", апарт-апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31»

Все ценообразующие параметры, по которым осуществляется корректировка объектов-аналогов, уточнены у продавца по телефону, указанному в объявлении, и отображены в таблице выше.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

Все аналоги и объект оценки принадлежат владельцам на праве собственности,

корректировка не производилась.

Корректировка на условия финансирования.

Все аналоги имеет сходные условия финансирования, корректировка не производилась.

Корректировка на рыночные условия (корректировка цен аналогов на время предложения/продажи).

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на рыночные условия (корректировка на разницу в стоимости предложения на продажу (оферта) и цены сделки).

Корректировку еще называют *корректировкой на торг* или на «уторгование». Размер корректировки определяется по данным исследования, «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 266с⁹. Согласно данного исследования скидка на торг на неактивном рынке для массового современного жилья составит -9,8%.

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 215

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	11,4%	10,7%	12,1%
2. Массовое жилье советской постройки	10,5%	9,8%	11,2%
3. Массовое современное жилье	9,8%	9,1%	10,5%
4. Жилье повышенной комфортности	11,3%	10,5%	12,1%

Площадь (фактор масштаба).

Существует определенная зависимость стоимости 1 кв.м в зависимости от общего размера оцениваемого объекта. Как показывает анализ сделок с недвижимостью, объекты меньшей площадью продаются по более высокой цене за 1 кв.м, а объекты большей площадью продаются по более низкой цене соответственно.

Площадь объектов-аналогов отличается от площади объекта оценки, следовательно, к ним применялись корректировки согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 206с¹⁰.

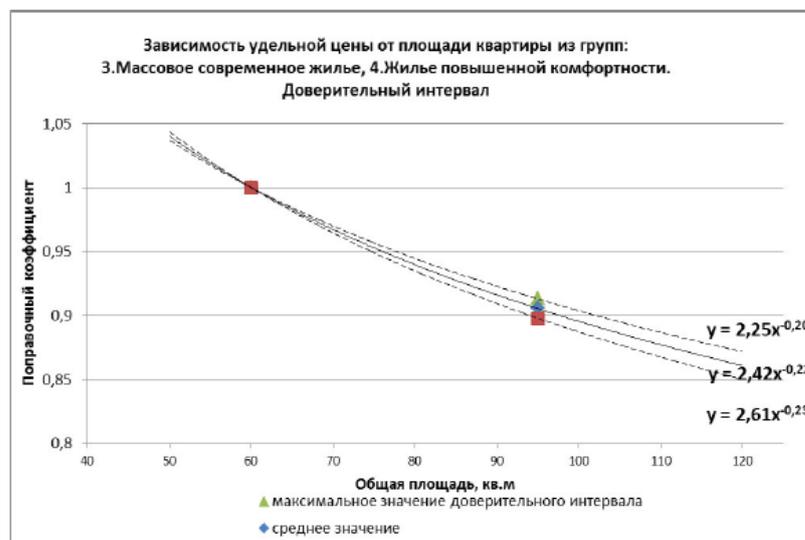


Рис. 52¹²

⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 266 с.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 206 с.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	78,8	52,8	41,0	78,8
Расчетное значение по тренду	0,9259	1,0112	1,0691	0,9259
Корректировка на общую площадь (округленно), %		1,18%	-7,35%	-12,36%

Местоположение в пределах города.

Местоположение всех аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки. Корректировку вводить не требуется.

Этаж расположения квартиры.

Объект оценки, как и объект аналог №3 расположены на первых этажах. Объект аналог №1 расположен на последнем этаже, объект аналог №2 расположен на среднем этаже. Величина данного корректирующего коэффициента определена по данным исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 198с¹¹. Согласно данного исследования корректировка на этаж для объекта налога №1 составит -3,0%, для объекта налога №2 составит -12,0%.

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Физическое состояние.

Физическое состояние всех аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки. Корректировку вводить не требуется.

Тип отделки.

Объект оценки относится к жилой недвижимости комфортного класса, и представлен без отделки, как и объекты аналоги №1 и №2. Объект аналог №3 представлен с бюджетным ремонтом. Как правило в данном сегменте жилой недвижимости собственники производят отделку по индивидуальным проектам. Ввиду этого требуется ввести корректировку на состояние отделки. Размер корректировки определяется по данным исследования, «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 187с. Согласно данного исследования корректировка на состояние отделки составит:

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Корректировка на состояние отделки для объекта аналога №3 составит: -4 376 руб.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Наличие балкона или лоджии существенно влияет на стоимость недвижимости. Квартиры без балкона или лоджии пользуются наименьшим спросом, соответственно, они имеют наименьшую стоимость.

Величина поправки на уторговывание определена на основании данных рынка и

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2018» Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Н.Новгород 2018: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 198 с.

подтверждается научным исследованием представленном в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», Лейфер Л.А., – Н.Новгород.: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018» (с.265)

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

В данном случае все подобранные объекты аналоги имеют либо балкон, либо лоджию. Объект оценки не имеет балкона или лоджию. Для всех объектов аналогов вводится корректировка -6%.

Корректировка на стадию строительства

Так как объект оценки не введен в эксплуатацию, а застройщик осуществляющий строительство проходит процедуру банкротства, необходимо ввести корректировку учитывающую скидку при проведении публичных торгов по банкротству. Величина скидки достигает 50-70% (<http://torgi-blog.com/kak-kupit-kvartiru-na-torgah-po-bankrotstvu-v-2-3-raza-deshevle-polnoj-stoimosti/>), ввиду этого корректировка принята в размере 60%.

Согласование скорректированных цен объектов аналогов.

На дальнейшем этапе осуществляется согласование полученных результатов. Когда по сравниваемым объектам-аналогам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных результатов. В этой связи каждому объекту аналогу присваивается весовой коэффициент.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}}$$

где: Уд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого аналога. Чтобы найти стоимость всего объекта, умножаем скорректированную стоимость 1 кв.м. на площадь объекта.

Расчёт стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта: «Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./м2	-	89 706	110 370	71 111
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	89 706	110 370	71 111
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	89 706	110 370	71 111
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	89 706	110 370	71 111
Рыночные условия (дата предложения)	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка на рыночные условия	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	89 706	110 370	71 111
Возможность торга	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-	-15,70	-15,70	-15,70
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Местоположение	г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 40	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 42	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 42
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Количество комнат	Свободной планировки	Свободной планировки	Свободной планировки	Свободной планировки
Корректировка на количество комнат, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	75 622	93 042	59 947
Общая площадь, кв.м (без учета летних и вспомогательных помещений)	137,5	136,0	135,0	135,0
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Материал стен дома	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на материал стен и этажность дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Этаж/Этажность дома	С 1 по 3			
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	10,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Балкон/лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Количество балконов, лоджий	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка на наличие балкона/лоджии, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Состояние подъезда, двора	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон
Корректировка на состояние подъезда, двора, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	75 622	93 042	59 947
Состояние отделки	Без отделки	Современный ремонт	Комфортный ремонт	Бюджетный ремонт

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка на состояние отделки в квартире, руб.	-	-7 146	-11 092	-4 376
Цена после корректировки, руб./м2	-	68 476	81 950	55 571
Количество корректировок:		2	2	2
Весовой коэффициент аналога		0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации (К), %	13,58%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость объекта оценки после корректировок, руб./кв.м		68 666		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, округленно, руб.		9 440 000		

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта: «Мини гостиница "Дом рыбака", апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./м2	-	118 020	126 894	131 707
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	118 020	126 894	131 707
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	118 020	126 894	131 707
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	118 020	126 894	131 707
Рыночные условия (дата предложения)	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка на рыночные условия	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	118 020	126 894	131 707
Возможность торга	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %	-	-9,80	-9,80	-9,80

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена после корректировки, руб./м2	-	106 454	114 458	118 800
Местоположение	г. Москва, г.о. Троицк, ул. Заречная, мини гостиница "Дом рыбака"	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21	Москва, ТАО (Троицкий), Троицк, ул. Заречная, 21
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	106 454	114 458	118 800
Общая площадь, кв.м (без учета летних и вспомогательных помещений)	74,7	78,8	52,8	41,0
Корректировка на общую площадь, %	-	1,18	-7,35	-12,36
Цена после корректировки, руб./м2	-	107 713	106 047	104 111
Материал стен дома	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на материал стен и этажность дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м2	-	107 713	106 047	104 111
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Бюджетный ремонт
Корректировка на состояние отделки в квартире, %	-	0,00	0,00	-4 376
Цена после корректировки, руб./м2	-	107 713	106 047	99 735
Этаж/Этажность дома	Цоколь	6 из 6	5 из 6	1 из 6
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	-3,00	-12,00	0,00
Цена после корректировки, руб./м2	-	104 482	93 321	99 735
Балкон/лоджия	Нет	Имеется	Имеется	Имеется
Количество балконов, лоджий	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка на наличие балкона/лоджии, %	-	-6,00	-6,00	-6,00
Цена после корректировки, руб./м2	-	98 213	87 722	93 751
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена после корректировки, руб./м ²	-	182 617	155 047	194 522
Состояние подъезда, двора	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон	Освещение, тротуары. домофон
Корректировка на состояние подъезда, двора, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²	-	182 617	155 047	194 522
Количество корректировок:		4	4	4
Весовой коэффициент аналога		0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации (К), %	3,99%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средневзвешенная стоимость объекта оценки после корректировок, руб./кв.м		93 229		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.		6 964 175		
Скидка на стадию строительства, руб.		-60%		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, округленно, руб.		2 800 000		

Вывод на основании проведенных расчетов по сравнительному подходу:

в рамках сравнительного подхода величина рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего ООО «СтройСитиГрад» по состоянию на 10 июля 2019 г., составила (округленно)¹:

12 240 000 (Двенадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей, в.т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29	9 440 000
2	Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).	2 800 000

8.3. Оценка с применением доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ст.23. ФСО-7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип 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 возможной продажи в конце периода владения.

Текущая политическая и экономическая обстановка, как в мире, так и в России (дешевеющая нефть, слабеющий рубль, внешние и внутренние санкции, замедление роста ВВП и т.д.) не позволяют составить прогноз денежных потоков для оцениваемого объекта на протяжении текущего владения.

Указанные выше события оказывают существенное влияние на:

- прогнозирование будущих доходов, которые способен приносить объект оценки, так как величина дохода рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах объектов, аналогичных объекту оценки.
- величину ставок, которые используются в качестве безрисковых,
- величину риска связанного с вложением денежных средств в данный тип недвижимости,
- ликвидность оцениваемого объекта
- на непредсказуемость затрат связанных с инвестиционным менеджментом в данных внешних условиях.

Всё это не позволяет достаточно точно определить прогнозную величину дохода и ставок капитализации или дисконтирования.

Наименее рискованным способом эксплуатации объекта оценки, способным приносить гарантированный доход при минимальных затратах, является сдача его в аренду. Доходный подход не использовался в виду следующих аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в г. Москва рынок аренды жилья, он достаточно развит, но договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Вывод по доходному подходу: расчет не производился.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

При определении весовых коэффициентов учитывались следующие факторы:

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость на дату оценки. Вместе с тем, затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта явно не позволяют позиционировать его в границах сферы эффективного применения затратного метода, поэтому, в данном случае, "затратная" мотивация не является типичной.

Сравнительный подход (метод сравнения рыночных продаж) дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого объекта. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток метода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью определить и количественно оценить. При этом необходимо отметить, что использование метода сравнения рыночных продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчете ставкам доходности. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые

опирается этот расчет. Обычно доходный подход оценки считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. В данном случае в связи со сложным экономическим положением в стране, доходный подход показывает самое низкое значение рыночной стоимости, так как сложно спрогнозировать ситуацию на рынке на длительный период, велики риски, что обуславливается высокой ставкой дисконтирования.

Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух или более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать большой вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют три базовых метода взвешивания:

1. Метод математического взвешивания;
2. Метод субъективного взвешивания;
3. Метод анализа иерархий.

Так как в настоящем отчете использовался только один подход к оценке, то согласование результатов оценки не производилось.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Информация, переданная Заказчиком¹²

Количественные и качественные характеристики объекта оценки – документация переданная заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.11.2018 г. №33-00-400/5001/2018-7918
- Договор купли-продажи квартиры от 09 сентября 2016 г.
- Передаточный акт от 09.09.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 27 июля 2016 г. №77-501/16-851877
- Договор №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.

Документы предоставлены заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Информация, полученная из других открытых и закрытых источников¹³

– Сведения о макроэкономической ситуации в России –

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: Министерство экономического развития Российской Федерации

Адрес: 125993, ГСП-3, г. Москва, А-47, 1-я Тверская-Ямская ул., д.1,3

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

Информация, размещенная на сайте организации: <http://www.economy.gov.ru/>

– Анализ рынка –

ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ: источник информации по сопоставимым объектам, а также иной информации представлены в разделе 7 данного отчета.

– Сведения о Федеральном законе –

Федеральный закон РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Информация, полученная из специальных изданий и методических материалов

1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544с.
2. Оценка стоимости имущества : учеб. Пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева (и др.); под. ред.: И.В. Косоруковой. – М.: МФПУ «Синергия», 2012. – 736 с. ISBN 978-5-4257-0027-8.

¹² Копии документов, переданных Заказчиком, приведены в приложении к отчету

¹³ Сведения из закрытых источников приведены в приложении к отчету

11. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании заключенного договора № 653-19 от 05 июля 2019 г., специалисты-оценщики ООО Экспертно-аналитический центр «Бизнес-Эксперт» произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «СтройСитиГрад»:

1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;
2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31.

Оценка произведена по состоянию на 10 июля 2019 г. (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для проведения процедуры банкротства.

Оценка произведена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии со стандартами ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297), ФСО №2 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298), ФСО №3 (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и другими законодательными и нормативными актами.

При оценке предполагалось отсутствие скрытой информации об Объектах оценки.

Оценка не включала в себя детальную экспертизу, аудиторскую или иную проверку предоставленной собственником имущества информации, используемой в настоящем отчете. В отчете предполагается, что рассматриваемые права полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

В рамках оценки были проанализированы основные подходы определения рыночной стоимости, после чего были сделаны все необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Таблица 13.

Наименование	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
1. Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29;	Не применялся	9 440 000	Не применялся	9 440 000
2. Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).	Не применялся	2 800 000	Не применялся	2 800 000

Принимая во внимание все допущения и ограничения, сделанными в процессе рыночной оценки объекта, был получен следующий результат:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего ООО «СтройСитиГрад» по состоянию на 10 июля 2019 г., составила (округленно)¹:

12 240 000 (Двенадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей, в.т.ч.:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое помещение по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5; расположенное на этаже № 1,2, мансарда № 3; пл. 137,5 кв.м.; кад.номер 77:19:0020112:29	9 440 000
2	Мини гостиница «Дом рыбака», апартамент №1, общей площадью 74,7 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул.Заречная, на земельном участке с кадастровым № 50:54:0020112:31 (Право требования по Договору №4/0/1 участия в долевом строительстве от 09 сентября 2016 г.).	2 800 000

Оценщик:

_____ С.В. Есин

Дата проведения оценки: 10 июля 2019 г.

Дата составления отчёта: 15 июля 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- правоустанавливающие документы;
- техническая документация;
- другая существенная информация.

ДОГОВОР № 4/0/1
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Троицк

«09» сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Заречье», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Иосифова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, и **Общество с ограниченной ответственностью «СтройСитиГрад»**, ИНН 7706787047, КПП 370201001, ОГРН 1127747285786, адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, пл-дь Революции, д. 7, оф. 501, в лице Генерального директора Гнедовец Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1. Договор – настоящий договор участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства с целью строительства нежилого здания, в том числе Объекта долевого строительства.

2. «Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Заречье», (ООО «Заречье») – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» для строительства (создания) на этом земельном участке 2-х этажного здания с цокольным этажом на основании полученного разрешения на строительство № RU 77227000 - 57, выданного Администрацией городского округа Троицк в городе Москве «14» марта 2014 года.

3. «Участник долевого строительства» (равнозначный термин «Дольщик») – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства нежилого здания, в том числе Объекта долевого строительства, на условиях настоящего Договора.

4. «Нежилое здание» – объект недвижимости, проектирование и строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г. Троицк, в районе ул. Заречная.

5. «Земельный участок» – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство нежилого здания, принадлежащий Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка № 20/11 от «01» августа 2011 года, дополнительным соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.07.2012 г., кадастровый номер земельного участка 50:54:020112:31.

6. «Объект долевого строительства» (равнозначный термин – «Объект») – нежилое помещение (апартамент), расположенный по строительному адресу:

- Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул. Заречная, минигостиница «Дом рыбака», апартамент № 1, общей площадью 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв. м. Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложениях №1, № 2, № 3 к настоящему Договору;

7. «Акт приема-передачи» – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

8. «Проектная площадь» – ориентировочная площадь Объекта, определенная в проектной документации нежилого здания.

9. «Фактическая площадь» – площадь Объекта согласно данным технической инвентаризации, проведенной по окончанию строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора:

- получено разрешение на строительство № RU 77227000 - 57, выданное Администрацией городского округа Троицк в городе Москве «14» марта 2014 года.

- оформлено право пользования земельным участком на основании Договора аренды земельного участка № 20/11 от «01» августа 2011 года, дополнительного соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.07.2012г., кадастровый номер земельного участка 50:54:020112:31.

- опубликовал и разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации на сайте проекта <http://novye-kvartaly.ru/docs>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить нежилое здание, находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул. Заречная, и после получения разрешения на ввод нежилого здания в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором, обязуется уплатить обусловленную Договором цену (включает возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания.

3.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение (апартамент), расположенный по строительному адресу:

- Российская Федерация, г. Москва, г.о. Троицк, ул. Заречная, минигостиница «Дом рыбака», апартамент № 1, общей площадью 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м. Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложениях №1, № 2, №3 к настоящему Договору;

3.3. Площади, адреса, номера Объекта долевого строительства, являются ориентировочными и будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения данных технической инвентаризации.

3.4. Объект долевого участия передается Застройщиком Участнику долевого строительства по Актам приема-передачи.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, направленных на возмещение затрат по созданию Объекта долевого участия и оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика), устанавливается в сумме 9 300 000,00 (Девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается). При этом вознаграждение Застройщика включает в себя:

- текущую оплату услуг Застройщика, в размере 5% от платежа, поступившего от Участника долевого строительства, которая является авансом до момента ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства (текущее вознаграждение);

- дополнительное вознаграждение Застройщика (экономия от строительства), которая определяется как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, суммой фактических затрат на строительство и общей суммы текущего вознаграждения Застройщика.

4.1.2. Текущее и дополнительное вознаграждение Застройщика не облагается НДС в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.1.3. Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

4.2 Стороны установили следующий порядок оплаты цены Договора:

Цена Договора оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств в размере: 9 300 000,00 (Девять миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек, предоставляемые согласно Договору кредитной линии № 16/080 от «09» сентября 2016 г. (далее по тексту - «Кредитный договор»), заключенному в городе Казани между Участником долевого строительства и АО «Булгар банк», далее – «Банк», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1917, местонахождение: 150040, Ярославская область, г. Ярославль, пр. Ленина, 37/73, корп. счет: 30101810100000000789 в Отделении — НБ Республика Татарстан, ИНН 1653017160, БИК 049205789, на цели оплаты цены настоящего Договора в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залоговая стоимость Объекта устанавливается в разере 5 301 000,00 (Пять миллионов триста одна тысяча) рублей 00 копеек.

4.2.1. Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в соответствии со ст.69.1 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залому является Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем - Участник долевого строительства.

4.3. После получения данных технической инвентаризации, в необходимых случаях, Стороны изменяют Цену Договора путем составления Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям.

4.4. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на день заключения настоящего Договора составляет – 124 497,99 (Сто двадцать четыре тысячи четыреста девяносто семь) рублей 99 копеек.

4.4.1. В случае превышения площади Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, над площадью, определенной в Договоре, более чем на 1 (один) квадратный метр, Дольщик обязуется оплатить Застройщику цену излишней площади, исходя из стоимости квадратного метра указанного в п.4.4 Договора. Порядок оплаты излишков площади устанавливается Дополнительным соглашением.

4.4.2. Если площадь Объекта, подлежащего передаче, меньше определенной Договором проектной площади более чем на 1 (один) квадратный метр, Застройщик принимает на себя обязательство возратить Участнику долевого строительства уплаченные за отсутствующие квадратные метры денежные суммы без уплаты каких бы то ни было процентов за пользование денежными средствами, исходя из стоимости квадратного метра, указанного в п.4.4. Договора. Порядок возврата определяется Дополнительным соглашением.

4.4.3. Цена Договора считается измененной по соглашению сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения Общей проектной площади Объекта долевого строительства не более (меньше или равно) чем на 1 квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения, что становится ясным по факту получения документов от органов технической инвентаризации, уточняющих Площадь Объекта долевого строительства. В данном случае расчеты между Сторонами производятся в порядке, установленном настоящим Договором с учетом изменения цены.

4.5. Объект передается Участнику долевого строительства только после полной оплаты цены Договора при условии выполнения всех принятых обязательств Застройщика по строительству объекта.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

5.1.2. Представить в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства жилого дома (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных и пуско-наладочных работ по строительству жилого дома, а также благоустройству прилегающей к дому территории в соответствии с проектной документацией.

5.1.5. Контролировать качество строительно-монтажных работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования и строительства жилого дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией и графиком производства работ.

5.1.7. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства жилого дома.

5.1.8. Обеспечить сдачу нежилого здания приемочной комиссии по окончании строительства –

20 августа 2017 года.

5.1.9. В срок **не позднее 3 (Трех) месяцев** со дня ввода нежилого здания в эксплуатацию, но не позднее **20 ноября 2017 года**, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 3.2. Договора по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами.

5.1.10. Не позднее, чем за **2 (Два) месяца** до истечения срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, уведомить Дольщика об изменении предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства путем направления соответствующей информации и предложения об изменении Договора.

5.1.11. В случае наступления события, предусмотренного п. 5.1.10. Договора, Стороны настоящим установили десятимесячный срок (исчисляемый от даты, указанной в п. 5.1.8. Договора), в качестве допустимого и согласованного дополнительного срока, необходимого Застройщику для передачи Дольщику Объекта долевого строительства.

5.1.12. Для оформления Дольщиком права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество здания и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несёт Участник долевого строительства;

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. В срок установленный Договором, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию принять Объект, обозначенный в п. 3.2. Договора по Акту приема-передачи. В случае нарушения срока приема Объекта без уважительных причин, изложенных в письменной форме, обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства считается исполненным.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению прав собственности на него.

5.2.4. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

5.2.5. После подписания акта приема – передачи Объекта расходы по техническому обслуживанию Объекта возлагаются на Дольщика

5.2.6. Возместить Застройщику все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности (если применимо) на Объект долевого строительства, обеспечением обязательств Застройщика по Договору, расходы на оформление технических документов (включая оплату услуг нотариусов и государственные пошлины).

5.3. Участник долевого строительства имеет право:

5.3.1. Получать по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

5.3.2. В течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта и требовать от него безвозмездного устранения недостатков.

5.3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и только с письменного согласия АО «Булгар банк».

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик должен быть письменно уведомлен Участником долевого строительства о состоявшейся уступке права в течение 10 (десяти) дней со дня перехода к Новому дольщику прав по настоящему договору с предоставлением доказательств произошедшей уступки.

6.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика с соблюдением условий предусмотренных ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторых законодательные акты Российской Федерации».

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. В соответствии с действующим законодательством, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств (цены Договора), Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения своих обязательств во внесудебном порядке, который оформляется письмом Застройщика в адрес Участника долевого строительства. Данное письмо Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства по истечении 3 (Трех) рабочих дней с момента окончания срока оплаты очередного платежа, установленного в п.4.2. Договора.

8.3. Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, установленными действующим законодательством РФ.

8.4. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные в соответствии с настоящим Договором, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора Участнику долевого строительства путем перечисления их АО «Булгар банк» в счет погашения задолженности Участника долевого строительства по Кредитному договору на ссудный счет № 45207810200000001390, открытый в Банке, с обязательным уведомлением Банка в письменном виде в срок не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до перечисления денежных средств.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

9.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных настоящим Договором, если такое неисполнение явилось результатом

действия форс-мажорных обстоятельств и/или их последствий, причинивших существенный ущерб Стороне, ссылающейся на форс-мажор.

9.2. Сторона, ссылающаяся на действие форс-мажорных обстоятельств, обязана по наступлении таких обстоятельств уведомить другую Сторону об этом в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней, причем копия такого уведомления должна передаваться адресату по факсу одновременно с отправкой оригинала по почте или лично уполномоченному лицу.

9.3. В течение дня по прекращении действия форс-мажорных обстоятельств и их последствий Сторона, ссылавшаяся на их присутствие, обязана уведомить другую Сторону об этом в письменной форме, причем копия такого уведомления должна передаваться адресату по факсу одновременно с отправкой оригинала по почте. Стороны пришли к соглашению считать форс-мажором любые природные и техногенные катаклизмы, которые препятствуют осуществлению Застройщиком работ по строительству Объекта.

9.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием форс-мажорных обстоятельств.

10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

10.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

10.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Акта приема-передачи Объекта участником долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи одним из участников долевого строительства жилого дома.

10.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

10.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в т.ч. технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие естественного физического износа Объекта долевого строительства и его частей (в т.ч. технологического и инженерного оборудования), или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. оборудования).

11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

11.1. В соответствии с требованиями ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», исполнение обязательств Застройщика по передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство обеспечивается:

- залогом принадлежащего Застройщику на праве долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 50:54:020112:31, указанного в п.1.1 Договора;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче нежилого помещения по договору путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (далее - общество взаимного страхования), лицензия на осуществление взаимного страхования ОВС № 431477 от 27 декабря 2013 года, лицензия на осуществление вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» ОВС №431477-21, договор «Страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче нежилого помещения по договору» между Застройщиком и НО «ОВС застройщиков» от 14.05.2014 № ДС-77/00226/05-2014.

12. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

12.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, в сроки, установленные п.5.1.9 настоящего Договора.

12.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства ранее оговоренного срока, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

12.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) жилого дома в соответствии с Договором, вводе его в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

12.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства от предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.3. В случае отсутствия согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд в порядке, определенном судебно – процессуальным законодательством Российской Федерации.

13.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента подписания Сторонами Договора.

13.5. Участник долевого строительства обязуется обеспечить выполнение требований по эксплуатации Объекта после завершения его строительства, ввода в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи в соответствии с его целевым назначением.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 Договора.

13.8. Стороны констатируют независимость положений Договора, и в случае признания отдельных его положений несоответствующими действующему законодательству, этот факт не будет являться подтверждением недействительности Договора в целом.

13.9. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: первый экземпляр передается в ООО «Заречье», второй – Участнику долевого строительства, третий в АО «Булгар банк» и четвертый экземпляр передается в компетентный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 – Позтажный план Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Техническое описание Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Ситуационный план (место расположения объекта долевого строительства).

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Заречье»

Юридический адрес: 142190, Троицк, Октябрьский пр-т, д. 14, офис 1, 2
Фактический адрес: 142190, Троицк, Октябрьский пр-т, д. 14, офис 1, 2
ИНН 5046072783 КПП 775101001
ОГРН 1085003004283
Расчетный счет № 40702810738180009326
Корреспондентский счет
30101810400000000225
в ПАО «Сбербанк России», г. Москва
БИК 044525225

Директор



/Иосифов А.С./



УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «СтройСитиГрад»

Юридический адрес: 153000, г. Иваново, пл-дь Революции, д. 7, оф. 501
Фактический адрес: 119119, г. Москва, Ленинский проспект, д. 42, корп. 5, ком. № 59-20
ИНН 7706787047 КПП 370201001
ОГРН 1127747285786
Расчетный счет № 40702810400000005048
Корреспондентский счет 30101810800000000382
в Филиал Акционерного Общества «ГЕНБАНК» в г. Москве
БИК 044525656

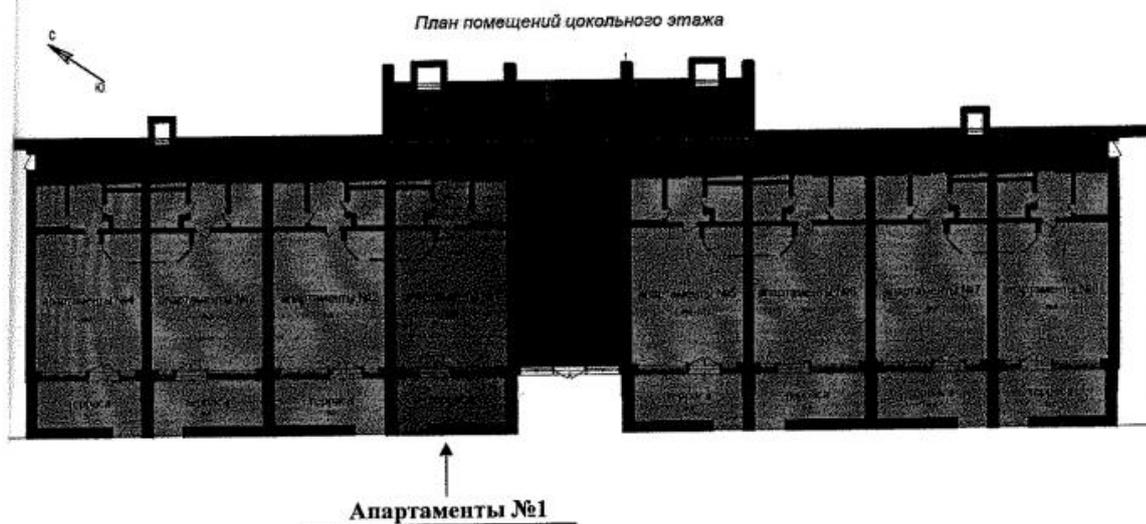
Генеральный директор



/Гнедовец И.В./



ПЛАН
этажа с выделенным на нем Объектом долевого строительства



«СОГЛАСОВАНО»

Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Директор ООО «Заречье»	Генеральный директор ООО «СтройСитиГрад»
 /Иосифов А.С./	 /Гнедовец И.В./

Приложение №2
к Договору № 4/0/1 от «09» сентября 2016 г.
участия в долевом строительстве

Техническое описание Объекта долевого строительства.

Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес):
Российская Федерация, г. Москва, г. Троицк, ул. Заречная, минигостиница «Дом рыбака», апартament № 1.

Характеристики земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства:
Кадастровый номер: 50:54:020112:31.

Категория земель: Земли населенных пунктов

Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, г. Троицк, в районе ул. Заречная, находящегося в муниципальной собственности, принадлежит Застройщику по праву долгосрочной аренды на основании Договора аренды земельного участка № 20/11 от «01» августа 2011 года, дополнительного соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.07.2012г.

Описание Объекта:

Тип объекта: нежилое помещение свободной планировки

Назначение: апартament

Проектная площадь объекта недвижимости является предварительной. Контуры внутренних перегородок выполнены на поэтажном плане объекта недвижимости для обеспечения технологии проведения обмеров органами технической инвентаризации.

Этаж: Цокольный

Общая площадь Объекта: 74,7 кв.м.

Номер дома: минигостиница «Дом рыбака»

Номер апартамента (секции): № 1

Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего договора не выполняется.

Сети водопровода, канализации подводятся в апартament без разводки внутри апартамента и установки сантехники.

Выполняется кабельная подводка электросети мощностью около 5 кВт с установкой домовых электрощитов, без кабельной разводки внутри апартамента.

Сети отопления доводятся до полной готовности, включая установку отопительных приборов в соответствии с проектом.

Устанавливаются входные металлические двери.

Оконные стеклопакеты DELIGHT фирмы RENAУ устанавливаются по всему дому.

Штукатурные работы и стяжка пола не выполняется.

Чистовая отделка апартамента и установка межкомнатных дверей не выполняются.

«СОГЛАСОВАНО»

Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Директор ООО «Заречье»  /Иосифов А.С./	Генеральный директор ООО «СтройСитиГрад»  /Гнедовец И.В./

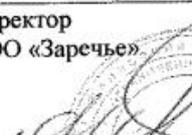
Приложение №3
к Договору № 4/0/1 от «09» сентября 2016 г.
участия в долевом строительстве

Ситуационный план (место расположения Объекта долевого строительства)



«СОГЛАСОВАНО»

Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
Директор ООО «Заречье»  /Иосифов А.С./	Генеральный директор ООО «СтройСитиГрад»  /Гнедовец И.В./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Подведомственная государственная регистрация заемщика

Дата регистрации 09 СЕН 2016

Номер документа 27-77/017-111/017/05P/2016-2423/1

И.В. Усачева
(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

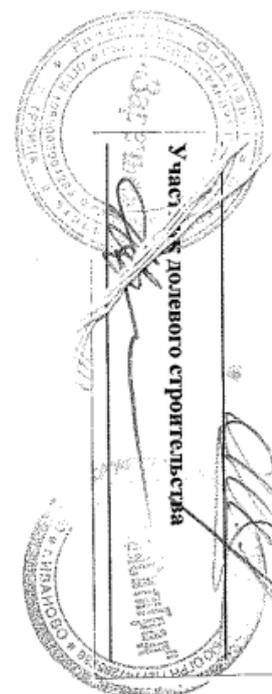
Номер регистрационного округа 77 г. Москва

Подведомственная государственная регистрация заемщика

Дата регистрации 09 СЕН 2016

Номер документа 27-77/017-111/017/05P/2016-2612/1

И.В. Усачева
(Ф.И.О.)



Участие в долевом строительстве

Застройщик

Принято и скреплено печатью
11 (Одиннадцать) листов

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Москва

«09» сентября 2016 г.

Гражданка РФ Титова Ирина Владимировна, паспорт серии 45 12 номер 826729, выдан УФМС России по гор. Москве по району Тропарёво-Никулино 01.09.2012г., код подразделения 770-072, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, дом 64, кв. 64, - именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСитиГрад», ИНН 7706787047, КПП 370201001, ОГРН 1127747285786, адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, пл-дь Революции, д. 7, оф. 501, в лице генерального директора Гнедовец Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,
в дальнейшем совместно именуемые «Стороны»,

подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с Договором купли-продажи квартиры, заключенным «09» сентября 2016 года в простой письменной форме, продал Покупателю в собственность Квартиру, расположенную по адресу: город Москва, город Троицк, улица Заречная, дом 36 (Тридцать шесть), корпус 1 (Один) квартира 5 (Пять).

Указанная Квартира расположена на этаже № 1, этаже № 2, мансарде № 3, имеет свободную планировку, имеет общую площадь 135,7 (Сто тридцать пять целых семь десятых) кв.м.

2. По настоящему акту Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял от Продавца вышеназванную Квартиру и ключи от Квартиры, также были предъявлены документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по коммунальным платежам, электроэнергии, абонентской плате за телефон (в том числе за внутризональные и международные переговоры). На момент подписания настоящего Акта Квартира была осмотрена Покупателем и претензий к техническому состоянию Квартиры, учитывая ее нормальный износ, не имеется.

3. Покупатель и Продавец подтверждают, что обязательства по передаче имущества выполнены и у них нет друг к другу претензий.

4. Настоящий Акт составлен в (Четырех) экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр – Покупателю и один экземпляр - Банку.

Генеральный директор
ООО «СтройСитиГрад»

Гнедовец Игорь Вячеславович

Титова Ирина Владимировна

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город Москва, девятого сентября две тысячи шестнадцатого года

Гражданин Российской Федерации Титова Ирина Владимировна, паспорт серии 45 12 номер 826729, выдан УФМС России по гор. Москве по району Тропарёво-Никулино 01.09.2012г., код подразделения 770-072, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, дом 64, кв. 64, - именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСитиГрад», ИНН 7706787047, КПП 370201001, ОГРН 1127747285786, адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, пл-дь Революции, д. 7, оф. 501, в лице генерального директора Гнедовец Игоря Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**»,

находясь в здравом уме и ясной памяти, действуя добровольно, заключили настоящий

Договор о нижеследующем:

• **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность **Квартиру**, расположенную по адресу: **город Москва, город Троицк, улица Заречная, дом 36 (Тридцать шесть), корпус 1 (Один) квартира 5 (Пять).**

Указанная **Квартира** расположена на этаже № 1, этаже № 2, мансарде № 3, имеет свободную планировку, имеет общую площадь 135,7 (Сто тридцать пять целых семь десятых) кв.м.

• Продаваемая **Квартира** принадлежит **Продавцу** по праву собственности на основании:

- Договора участия в долевом строительстве от 05.03.2013г. №2/17-1/5, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 15.03.2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 марта 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-17/072/2013-405;

- Дополнительного соглашения №1 от 24.04.2014г. к Договору участия в долевом строительстве №2/17-1/5 от 05.03.2013г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.08.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-05/037/2014-575;

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.05.2013 г. № RU 77227000-31, выдавший орган: Администрация городского округа Троицк в городе Москве;

- Акта приема-передачи квартиры от 01.07.2014г.,

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 22.05.2015, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77/017-77/006/251/2015-661/1 от 22.05.2015. **Кадастровый (условный) номер: 77:19:0020112:29.**

• **Продавец** гарантирует, что предоставленные документы на отчуждаемую **Квартиру** получены в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также до заключения настоящего Договора указанная квартира не отчуждена, не подарена, в споре, аренде, найме, под запретом (арестом), в безвозмездном пользовании не состоит, долгов по налогам и другим платежам не имеет, иными гражданско-правовыми сделками и правами третьих лиц не обременена. В случае возникновения требований третьих лиц по платежам в отношении **Квартиры**, основания по которым возникли до момента государственной регистрации права собственности **Покупателя** на **Квартиру**, расходы по таким требованиям удовлетворяются за счет **Продавца**.

• Стороны гарантируют и заявляют, что они не ограничены и не лишены дееспособности; под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого настоящего Договора, а также не находятся в ином таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими и отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора. Настоящий Договор не является для Сторон кабальной сделкой.

Вход. 5 320 от 14.11.2016 АИ

ст. 462 «Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара», ст. 463 «Последствия неисполнения обязанности передать товар», ст. 475 «Последствия передачи товара ненадлежащего качества», ст. 476 «Ответственность продавца за недостатки товара, возникшие до передачи покупателю», ст. 549 «Договор продажи недвижимости», ст. 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», ст. 556 «Передача недвижимости», ст. 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества», Жилищного кодекса РФ: ст. 17 «Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением», ст. 30 «Права и обязанности собственника жилого помещения», ст. 31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении», ст. 39 «Содержание общего имущества в многоквартирном доме», Семейного кодекса РФ: статей 34 «Совместная собственность супругов», ст. 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов», ст. 36 «Имущество каждого из супругов», ст. 50, 55, 74- 78 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – сторонам известно. Суть настоящего Договора и все его пункты понятны каждой из Сторон.

- Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- Все расходы по заключению настоящего Договора, регистрации перехода права собственности, регистрации ипотеки оплачивает **Покупатель**.
- Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр выдается **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю** и один экземпляр - **Банку**.
- Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства и представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.
- Переход права собственности на **Квартиру** к **Покупателю** по настоящему Договору и ипотека в силу закона подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- Текст настоящего Договора прочитан каждой из Сторон лично. **Продавец** и **Покупатель** подтверждают, что никаких дополнений и изменений к изложенным условиям настоящего Договора не имеют.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

Гражданин Российской Федерации
Титова Ирина Владимировна
пол: женский, 06.06.1967 г.р., место рождения:
гор. Рязань,
паспорт серии 45 12 номер 826729, выдан УФМС
России по гор. Москве по району Тропарёво-
Никулино 01.09.2012г., код подразделения 770-
072,
зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул.
Академика Анохина, дом 64, кв. 64


/ Титова Ирина Владимировна /

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО «СтройСитиГрад»
Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, пл-дь
Революции, д. 7, оф. 501
ИНН 7706787047
КПП 370201001
ОГРН 1127747285786
р/с № 40702810400000005048
к/с 3010181080000000382
в Филиал Акционерного Общества «ГЕНБАНК» в г.
Москве
БИК 044525656 **Генеральный директор**


Гнедов И.В. /
МП



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 27 » июля 2016 г. № 77/501/16-851877	
Кадастровый номер:	77:19:0020112:29
Номер кадастрового квартала:	77:19:0020112
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	11.06.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:19:0020112:2
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Площадь помещения:	135.7
4	Адрес (описание местоположения):	Москва, г Троицк, ул Заречная, д 36, корп 1, кв 5
5	Назначение:	Жилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	Квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	14501431.23
9	Сведения о правах:	Собственность, рег.номер 77-77/017-77/006/251/2015-661/1 от 22.05.2015 г., правообладатель: Титова Ирина Владимировна
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Орлов Сергей Андреевич №50-10-131, ООО СК "МосСтрой", 27.05.2014 г.
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте	

file:///C:/Users/4EF3~1/AppData/Local/Temp/Rar\$DI99.216/20521304517509803oks... 16.08.2016

недвижимости имеют статус учтенные

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/4EF3~1/AppData/Local/Temp/Rar\$D199.216/20521304517509803oks... 16.08.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 27 » июля 2016 г. № 77/501/16-851877	
Кадастровый номер:	77:19:0020112:29

План расположения помещения на этаже Этаж № 1 :

Масштаб 1:	_____
------------	-------

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/4EF3~1/AppData/Local/Temp/Rar\$DI99.216/20521304517509803oks... 16.08.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 27 » июля 2016 г. № 77/501/16-851877	
Кадастровый номер:	77:19:0020112:29

План расположения помещения на этаже Этаж № 2 :

Масштаб 1:	_____
------------	-------

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/4EF3~1/AppData/Local/Temp/Rar\$DI99.216/20521304517509803oks... 16.08.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

« 27 » июля 2016 г. № 77/501/16-851877	
Кадастровый номер:	77:19:0020112:29

План расположения помещения на этаже Этаж № 3 :

Масштаб 1:	
------------	--

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

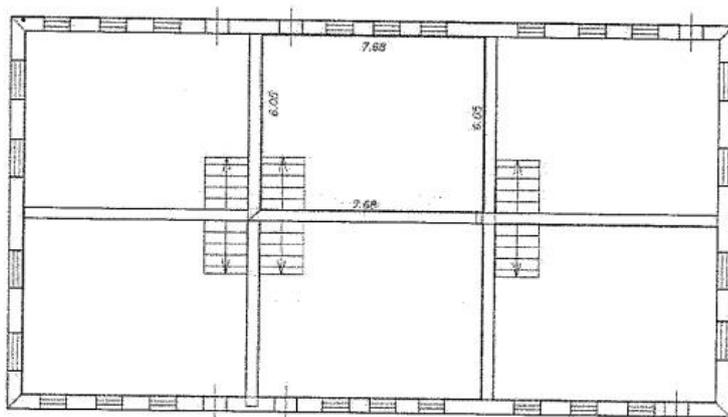
М.П.

file:///C:/Users/4EF3~1/AppData/Local/Temp/Rar\$DI99.216/20521304517509803oks... 16.08.2016

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж



Масштаб 1:200

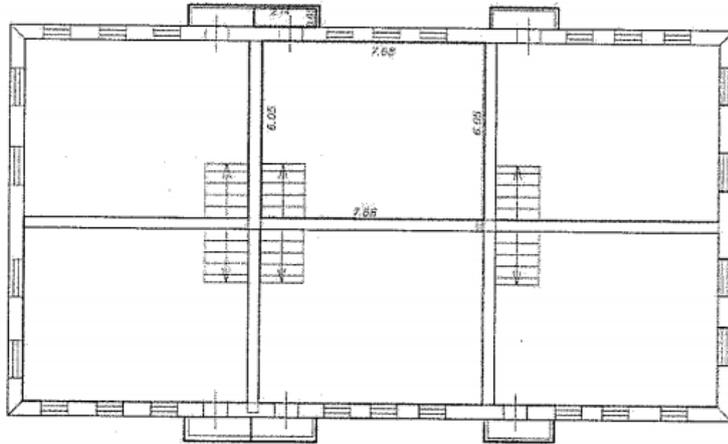
Условные обозначения:

-  - стены, перегородки
-  - граница вновь созданного помещения
-  - линейный размер (м)
-  - стена с окном и дверью

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

2-й этаж



Масштаб 1:200

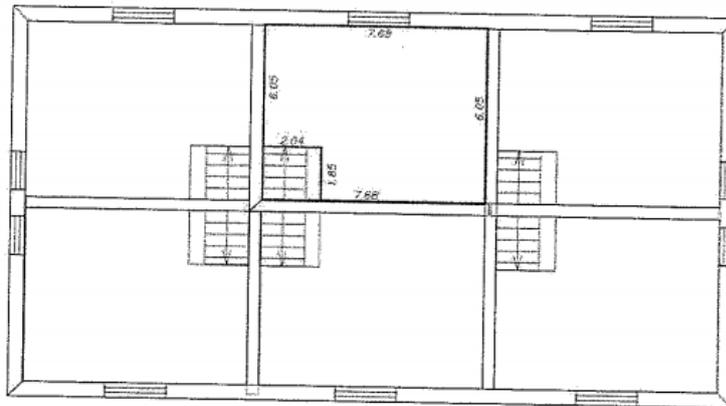
Условные обозначения:

-  - стены, перегородки
-  - граница вновь созданного помещения
-  - линейный размер (м)
-  - стена с окном и дверью

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

Мансарда



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

-  - стены, перегородки
-  - граница вновь созданного помещения
-  - линейный размер (м)
-  - стена с окном и дверью

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 02.11.2018

№ 33-00-4001/5001/2018-7918

На основании запроса от 31.10.2018, поступившего на рассмотрение 31.10.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Стройситиград", ИНН: 7706787047, ОГРН: 1127747285786, дата гос.регистрации: 25.12.2012; адрес места нахождения: Ивановская область, г.Иваново, обл. Ивановская, г. Иваново, пл. Революции, д. 7, оф. 501, за период с 25.12.2012 по 31.10.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:19:0020112:29
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, г Троицк, ул Заречная, д 36, корп 1, кв 5
	Площадь:	135, 7 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/024/2016-1725/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 09.09.2016

	регистрации:	
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/024/2016-1774/1
1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, г.Троицк, ул.Заречная, д.36, корп.1, кв.5, кад. № 77:19:0020112:29, квартира, назначение: жилое, площадь 135, 7 кв.м., этаж: 1-3
	номер государственной регистрации:	77:19:0020112:29-77/012/2018-1
2.	Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Стройситиград" (Матвеева Людмила Юрьевна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)

Полтаржицкая Екатерина Сергеевна
(подпись, фамилия)

ПОДЛИННОСТЬ ПОДПИСИ
ЗАЯВИТЕЛЯ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ
ВЕД. АДМ. МФЦ

ВЕД. АДМ. МФЦ

ВЕД. АДМИНИСТРАТОР

ОГРН 1103304000513

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 29.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>
Лист № <u>04.06.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
№ <u>33-01-94/4002/2019-4688</u>		
Кадастровый номер:	<u>77:19:0020112:29</u>	

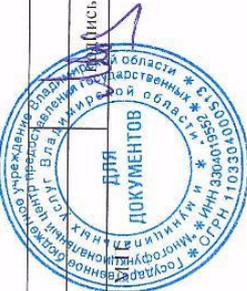
Номер кадастрового квартала:	<u>77:19:0020112</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>11.06.2014</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес:	<u>142191 Москва, г. Троицк, ул. Заречная, д. 36, корп. 1, кв. 5</u>
Площадь:	<u>135.7</u>
Назначение:	<u>Жилое помещение</u>
Наименование:	<u>Жилое помещение</u>
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3</u>
Вид жилого помещения:	<u>Квартира</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>3278931.31</u>

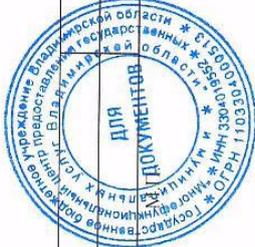
ПОДПИСИ	Алмакаева Ю. Ш.
ПОДПИСИ	Григорина О.Н.
ПОДПИСИ	МОСИЧЕВА О.Н.
ПОДПИСИ	ВЕД. АДМИНИСТРАТОР



Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.06.2019 № 33-0-1-94/4002/2019-4688		77:19:0020112:29	
Кадастровый номер:			

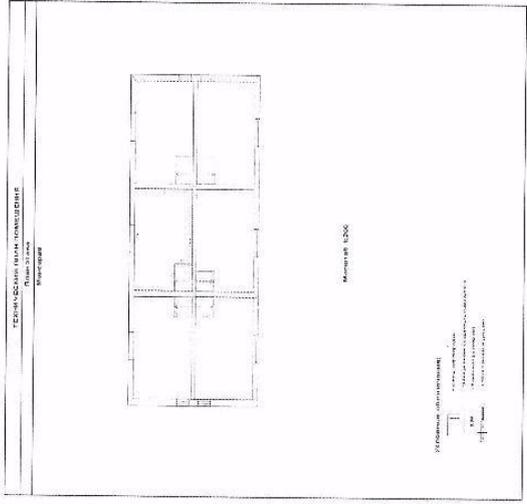
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:19:0020112:2
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Орлов Сергей Андреевич №50-10-131, ООО СК "МосСтрой", 2014-05-27
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

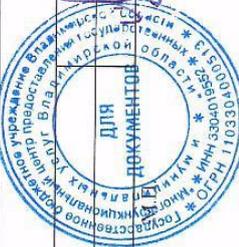
	
подлинность	Алмакаева Ю. Ш.
ЗЯВИТЕЛЯ СВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия МОСЧЕВА О.Н. ВЕД. АДМИНИСТРАТОР
ВЕД. АДМ. МФЦ	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ПОДПИСАТЬ ПОДПИСИ		Алмакаса Ю. Ш.
ЗАЯВИТЕЛЬ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИЕ ВЕД. АДМ. МФЦ		инициалы, фамилия МОСИЧЕВА О.Н. ВЕД. АДМИНИСТРАТОР

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № 8	Раздела 8
Всего листов раздела 8: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.06.2019 № 33-0-1-94/4002/2019-4688	
Кадастровый номер: 77:19:0020112:29	
Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	

	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ПОДПИСАТЬ ПОДНОСЯЩИЙ ДОКУМЕНТ ЗАЯВИТЕЛЯ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИЙ	Алмакаева Ю. Ш. Грицицкий МОСИЧЕВ О.Н. ВЕД. АДМИНИСТРАТОР

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ

ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

- применяемые индексы;
- сведения по объектам-аналогам;
- другая существенная информация.

www.cian.ru Продать двухкомнатную квартиру Москва, метро Теплый Стан, улица Заречная 21 - база ЦИАН | объявление №R200107497

Аренда Продажа Новостройки Коммерческие Ипотека ПИК

Находимость: Москва | Платформа: Продажа 2 комнаты квартира в Москве | Категория: жилье | Тип: ЦИАН (База) | Точка: метро Теплый Стан | улица Заречная | станция: 21 ст | 8/14 проспекта 7 за квартал

2-комн. квартира, 78,8 м²

Москва, ТАО (Провский), Троицк, ул. Заречная 21. На карте

Великий Стан - 25 мин. на транспорте

Калужское шоссе, 17 км от МКАД

Эта квартира в кредит с Ипотечкой от ЦИАН

Учти расходы за 10 минут!

9 300 000 Р \downarrow 118 020 Р/м²

Позвоните в агентство?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 903 231-38-83

+7 967 186-75-87

Позвоните, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Сбербанк

Century 21 Ринком

Ипотечная независимость

Без 230 объявлений

СКАЗКА В ИМЕНИ ДАШ

ЖК WAVE LOVE. Выдающийся квартал от 11 240 000 р. Метро Люберецкое 13 мин. пешком. Своб. дет. сад, д.ш. парк, школа от 350. Районная ТЭЦ.

Ипотека и ретро на от 10% ИТБ. Авансы от 1000 от 08.07.2015. Максимальная сумма кредита 90 млн руб. не считая 30 млн. застройщик РИО ИИТБ/ИИ. Авансы от 10% от 31.07.2015. Подробные условия доставки на сайте www.riio.ru

ЖК «Новая Москва»

Квартиры от 4,8 млн руб. Подземный паркинг. Бизнес-центр. Инженерно-комму. Связь от 8%. +7 495 332-46-80

Авансы от 31.07.15. Застройщик ООО ИТБ. Подробные и актуальные условия на официальном сайте www.riio.ru

ЖК «Новая Москва»

Квартиры от 4,8 млн руб. Подземный паркинг. Бизнес-центр. Инженерно-комму. Связь от 8%. +7 495 332-46-80

Авансы от 31.07.15. Застройщик ООО ИТБ. Подробные и актуальные условия на официальном сайте www.riio.ru

78,8 м² 33 м² 15 м² 6 из 6

Общая Жилая Лужайка Этаж

ИД 25130118. Продается шикарная 2-комнатная квартира с отдельным выходом на террасу и машиноместом в пешеходном районе. Новая Москва, Троицк, ул. Заречная, д. 21. Тихое, спокойное место. Рядом зона отдыха "Заречье", детский образовательный санаторий. 6/9 этаж. Современного ремонта, квартира в доме 2014 года постройки. В доме есть груз-пассажирский лифт. Общая площадь 78,8 м², жилая 35 м², комнаты раздельные: 13м² и 20 м², кухня 13м², 2 санузла, 2 балкона (выход на кухню и комнату 2), лужайка терраса 30 м². Квартира продается без отделки. Все подробности по телефону. Собственник. 3. Продажа свободная. Звоните, с удовольствием расскажем. Эксперт по недвижимости и Матрица Кварт.

Проверьте объект и собственника

Звонить продавцу

www.cian.ru Продать двухкомнатную квартиру Москва, метро Теплый Стан, улица Заречная 21 - база ЦИАН | объявление №R200107497

Фотографии (20) Описание На карте Новостройки метро

Планировка	Использованная
Площадь: общая	13-20 м ²
Санузлы	2 раздельных
Балконы/террасы	2 балкона
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор

На карте: ИТБ Плановая Планировка рядом

Посмотреть поближе на карте

О доме По данным ЦИАН

Год постройки	2014
Тип дома	Кирпичный
Тип перегородок	Железобетонные
Подъезды	1
Лифты	1 грузовой
Отопление	Автономная котельная
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

Оценки стоимости По данным ЦИАН

2-комн. квартира, 78,8 м²

Позвоните в агентство?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 903 231-38-83

+7 967 186-75-87

Позвоните, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Сбербанк

Century 21 Ринком

Ипотечная независимость

Без 230 объявлений

СКАЗКА В ИМЕНИ ДАШ

ЖК WAVE LOVE. Выдающийся квартал от 11 240 000 р. Метро Люберецкое 13 мин. пешком. Своб. дет. сад, д.ш. парк, школа от 350. Районная ТЭЦ.

Ипотека и ретро на от 10% ИТБ. Авансы от 1000 от 08.07.2015. Максимальная сумма кредита 90 млн руб. не считая 30 млн. застройщик РИО ИИТБ/ИИ. Авансы от 10% от 31.07.2015. Подробные условия доставки на сайте www.riio.ru

ЖК «Новая Москва»

Квартиры от 4,8 млн руб. Подземный паркинг. Бизнес-центр. Инженерно-комму. Связь от 8%. +7 495 332-46-80

Авансы от 31.07.15. Застройщик ООО ИТБ. Подробные и актуальные условия на официальном сайте www.riio.ru

ЖК «Новая Москва»

Квартиры от 4,8 млн руб. Подземный паркинг. Бизнес-центр. Инженерно-комму. Связь от 8%. +7 495 332-46-80

Авансы от 31.07.15. Застройщик ООО ИТБ. Подробные и актуальные условия на официальном сайте www.riio.ru

Продается двухкомнатная квартира ул. Заречная 21, Москва, м. Теплый Стан - база ЦИАН, объявление №200107495

Находимость: Москва / Пресненский / Пресненский 2-й кондоминиум в Москве / Калининский / Троицкое / метро Теплый Стан / улица Заречная
 сегодня, 19:15 • 1 470 просмотров, 10 за сегодня

2-комн. квартира, 52,8 м²
 Москва, ТАО (Пресненский), Троицкая ул. Заречная 21. На карте
 Теплый Стан - 25 мин. на транспорте
 Калининское шоссе, 17 км от МКАД

Оформить ипотеку онлайн
 10 банков за 10 минут

6 700 000 Р ↓ 126 094 Р/м²
 Получить в ипотеку? Ссылка на изменение цены
 Свободная продажа

+7 903 231-38-83
+7 967 186-75-87
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Сеть 21 РИЭТОР
 Проверить надежность
 Был 230 объявлений

СКАЗКА В МИРЕ ДО 0%
 ЖК WINDLOVE. Выдающийся проект от 13 240 000 р. Метро Подольское-Звениковский. Своб. дет. сад, д/ш-парк, школа от 350. Район 75. +7 495 156-66-04
 Ипотека и ретро-кредит от РАО-БТИ. Выплата 191 000 руб. от 08.07.2015. Максимальная сумма кредита 70 млн руб. не более чем за 30 лет. Застройщик: РАО-БТИ/РАО. Выпуск сертификата от 31.07.2019. Подробные условия и условия договора на сайте www.rao-bti.ru

ЖК «Новый квартал»
 Квартиры от 2,5 млн руб. Подземный паркинг. Высочайший класс. Инженерные системы. Свободна от В/Э. +7 495 322-46-80
 Акции на 33 07 23. Застройщик ООО «ГЭД». Подробности и варианты договоров на официальном сайте www.novyykvaral.ru

«Бизнес-Класс» от РИЭТОР
 Квартиры в новом здании от 2,5 млн руб. Закрытый двор и бизнес-класс. Застройщик: «Сити-инвест». +7 495 134-83-52
 Выбрав квартиру, уточняйте у менеджера по продажам на сайте или по телефону.

Проверьте жилье на скрытых собственников
 Звонить продавцу

52,8 м² Общ. 31 м² Жилая 8,9 м² Лужайка 5 из 6 Этаж

Общая площадь: 52,8 м², жилая: 33 м², комнаты: 2, кухня: 8,9 м², санузел: 2, ванная: 2, балкона: 1, лоджия: 2, площадь в паркинге: с видом на парк. Квартира продается без отделки. Все подробности по телефону. Собственник 1. Продажа свободная. Звоните, у вас есть возможность посмотреть. Эксперт по недвижимости Наталья Калята.



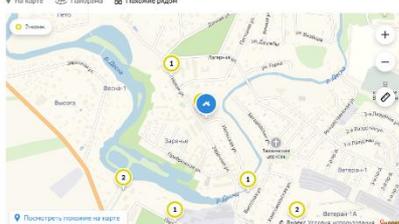
Продается двухкомнатная квартира ул. Заречная 21, Москва, м. Теплый Стан - база ЦИАН, объявление №200107495

Фотографии (20) Описание На карте Ближайшие метро

Общая информация

Без отделки	Вторичка
Планировка	Использованная
Площадь комнат	13-18 м²
Санузел	2 раздельных
Балкон/лоджия	2 балкона
Ремонт	Без ремонта
Вид из окна	Во двор

На карте Планшета Планшета рядом



Поискать похожие на карте

6 700 000 Р ↓ 126 094 Р/м²
 Получить в ипотеку? Ссылка на изменение цены
 Свободная продажа

+7 903 231-38-83
+7 967 186-75-87
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Сеть 21 РИЭТОР
 Проверить надежность
 Был 230 объявлений

СКАЗКА В МИРЕ ДО 0%
 ЖК WINDLOVE. Выдающийся проект от 13 240 000 р. Метро Подольское-Звениковский. Своб. дет. сад, д/ш-парк, школа от 350. Район 75. +7 495 156-66-04
 Ипотека и ретро-кредит от РАО-БТИ. Выплата 191 000 руб. от 08.07.2015. Максимальная сумма кредита 70 млн руб. не более чем за 30 лет. Застройщик: РАО-БТИ/РАО. Выпуск сертификата от 31.07.2019. Подробные условия и условия договора на сайте www.rao-bti.ru

ЖК «Новый квартал»
 Квартиры от 2,5 млн руб. Подземный паркинг. Высочайший класс. Инженерные системы. Свободна от В/Э. +7 495 322-46-80
 Акции на 33 07 23. Застройщик ООО «ГЭД». Подробности и варианты договоров на официальном сайте www.novyykvaral.ru

«Бизнес-Класс» от РИЭТОР
 Квартиры в новом здании от 2,5 млн руб. Закрытый двор и бизнес-класс. Застройщик: «Сити-инвест». +7 495 134-83-52
 Выбрав квартиру, уточняйте у менеджера по продажам на сайте или по телефону.

О доме По данным ЦИАН

Год постройки	2014
Тип дома	Кирпичный
Тип перегородки	Железобетонные
Подъезд	1
Лифты	1 грузовой
Отопление	Автономная котельня
Аварийность	Нет
Безопасность	Центральная

Реальность в Москве > Продажи > Продажи 1-комнатных квартир в Москве > Калининское шоссе > ТНО(Пронциев) > ТРОЦ > метро Коммунарка > улица Заречная

сегодня, 19:47 > 9 просмотров, 9 за сегодня

1-комн. квартира, 41 м²

Москва, ТАО (Пронциев), Троицкая ул. Заречная 21 На карте

Коммунарка 16 мин. на транспорте
Калининское шоссе, 19 км от МКАД

Ипотеку онлайн
Узнать решение

5 400 000 Р 131 707 руб/м²

Посмотреть в энциклопедии
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 495 132-04-16

Посмотреть описание, что такое это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после звонка

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Был 2628 объектов

Объявление УБР
4.4 > 5 отзывов

Клубный дом Унифед
Апартаменты 6-комн. квартира 400 кв.м. в 11 км от центра. Покровское шоссе, парк «Солнце». Сдается 1.9 млн. в 3 месяца.
+7 495 136-93-05
Акция до 31.07.2019. Подробности ищите на сайте www.unifed.com

ЖК «Новый Саван»
Средняя аренда на 1 кв. м. в центре. Бизнес-класс. Новоречье, парк «Сад». Бизнес-класс.
+7 495 136-93-05

ЖК «Новый мексико»
Квартиры от 4.8 млн руб. Покровский район. Бизнес-класс. Парк «Сад». Сдается от 0.95 млн.
+7 495 132-40-80

41 м² Общед. 18 м² Жилая 13 м² Кухня 1 из 6 Этаж

Квартира в монолитно-каркасном доме. Окна с панорамным видом, стеклопакеты. Пол - ламинат. Застекленная лоджия с выходом из кухни. Большой современный санузел. Съемные шторы и душевые перегородки. Частый парадок. Более четкий свет в собственности. Визуальной доступности база отдыха Заречье на берегу реки Десна. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - 41-0387747

Проверьте чистоту объекта
Заказать проверку

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1-комн. квартира, 41 м²

Тип жилья: Визитка
Санузел: 1 совмещенный
Балкон/лоджия: 1 лоджия
Вид из окон: Во двор

На карте: Плановая > Планировка района

Застекленная лоджия с выходом из кухни. Большой современный санузел. Съемные шторы и душевые перегородки. Частый парадок. Более четкий свет в собственности. Визуальной доступности база отдыха Заречье на берегу реки Десна. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - 41-0387747

О доме: Пау диваном ЦИАН

Год постройки:	2014
Тип дома:	Кирпичный
Без перегородок:	Железобетонные
Подъезд:	1
Лифты:	1 пассажирский, 1 грузовой
Отопление:	Автономная котельная
Аварийность:	Нет
Мультиуровневый:	Есть
Городское:	Центральное

Оценки стоимости: Аналитика ЦИАН
Оценки квартиры рассчитываются по ценам в объявлениях в похожих домах в этом районе. Близкая стоимость, основанная на анализе свойств помещения в аналогичном районе.

www.cian.ru Продажа таунхауса Москва, ул. Заречная, 40 - база ЦИАН, объявление №163810691

12 200 000 Р **89 706 914**

+7 903 672-79-89

136 м² 2 сот. Кирпичный 3

Таунхаус в центре Новой Москвы в г. Троице-ЖК Заречка, площадь - 136 кв.м. с совершенно неповторимым расположением вблизи реки Десна. В пешей доступности как все объекты городской инфраструктуры от банков до супермаркетов, так и отреставрированный старинный парк Заречка с личной стоянкой, ресторанами, прогулочными и спортивными зонами. Все коммуникации (газ, вода, канализация и электричество) централизованы. Коммунальные платежи по тарифам Московской области. Предусмотрена парковка 2-х автомобилей. Территория ЖК озвучена и озеленена. 1-ый этаж: холл/кухня-гостиная, санузел 2-ой этаж: спальня, детская, санузел 3-ий этаж: большая мансардная комната, санузел. Первый продавец. В собственности более 3-х лет.

Проверьте объект и собственника

Узнайте больше

12 200 000 Р **89 706 914**

+7 903 672-79-89

136 м² 2 сот. Кирпичный 3

Таунхаус в центре Новой Москвы в г. Троице-ЖК Заречка, площадь - 136 кв.м. с совершенно неповторимым расположением вблизи реки Десна. В пешей доступности как все объекты городской инфраструктуры от банков до супермаркетов, так и отреставрированный старинный парк Заречка с личной стоянкой, ресторанами, прогулочными и спортивными зонами. Все коммуникации (газ, вода, канализация и электричество) централизованы. Коммунальные платежи по тарифам Московской области. Предусмотрена парковка 2-х автомобилей. Территория ЖК озвучена и озеленена. 1-ый этаж: холл/кухня-гостиная, санузел 2-ой этаж: спальня, детская, санузел 3-ий этаж: большая мансардная комната, санузел. Первый продавец. В собственности более 3-х лет.

Проверьте объект и собственника

Узнайте больше

www.cian.ru Продажа таунхауса Москва, ул. Заречная, 40 - база ЦИАН, объявление №163810691

12 200 000 Р **89 706 914**

+7 903 672-79-89

136 м² 2 сот. Кирпичный 3

Таунхаус в центре Новой Москвы в г. Троице-ЖК Заречка, площадь - 136 кв.м. с совершенно неповторимым расположением вблизи реки Десна. В пешей доступности как все объекты городской инфраструктуры от банков до супермаркетов, так и отреставрированный старинный парк Заречка с личной стоянкой, ресторанами, прогулочными и спортивными зонами. Все коммуникации (газ, вода, канализация и электричество) централизованы. Коммунальные платежи по тарифам Московской области. Предусмотрена парковка 2-х автомобилей. Территория ЖК озвучена и озеленена. 1-ый этаж: холл/кухня-гостиная, санузел 2-ой этаж: спальня, детская, санузел 3-ий этаж: большая мансардная комната, санузел. Первый продавец. В собственности более 3-х лет.

Проверьте объект и собственника

Узнайте больше

12 200 000 Р **89 706 914**

+7 903 672-79-89

136 м² 2 сот. Кирпичный 3

Таунхаус в центре Новой Москвы в г. Троице-ЖК Заречка, площадь - 136 кв.м. с совершенно неповторимым расположением вблизи реки Десна. В пешей доступности как все объекты городской инфраструктуры от банков до супермаркетов, так и отреставрированный старинный парк Заречка с личной стоянкой, ресторанами, прогулочными и спортивными зонами. Все коммуникации (газ, вода, канализация и электричество) централизованы. Коммунальные платежи по тарифам Московской области. Предусмотрена парковка 2-х автомобилей. Территория ЖК озвучена и озеленена. 1-ый этаж: холл/кухня-гостиная, санузел 2-ой этаж: спальня, детская, санузел 3-ий этаж: большая мансардная комната, санузел. Первый продавец. В собственности более 3-х лет.

Проверьте объект и собственника

Узнайте больше

www.cian.ru Продажа таунхаус ул. Заречная 42, Москва - база ЦИАН, объявление №192685816

18 нояб. 17:32 1 011 просмотров, 12 сообщений

3-этажный таунхаус, 135 м²

Москва, ТАО (Троицкий, Троицк, ул. Заречная, 42) На карте
Калужское шоссе, 19 км от МКАД | Киевское шоссе, 28 км от МКАД

14 900 000 Р + 110 370 руб/м²

Статус: в ипотеку? Следи за изменением цены

Возможна ипотека

+7 926 269-63-71

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН и получите скидку на комиссию

ИПОО Леонид Коровин
Ща 1 объект

ЖК «Панорама Люблин»
Квартиры с отсрой от 2,3 млн руб!
Средняя цена: +7 995 142 56 43

Завершение ССД: Панорама Люблин. Сдача до 31.07.2018. Подробности акции и программы диллерства на сайте (раздел 77)

Таунхаусы в МТ «История Восток»
От 14,9 млн до 30 млн. 22 км МКАД.
Рядом парк, школа, детский сад.
Школа. Забудьте про парковку!
Тел: +7 995 900 47 96

Таунхаусы в МТ «История Восток»
Полностью отделан. От 29,2 млн. Квартиры от 2 млн. Сделайте скидку на комиссию!
Тел: +7 995 900 47 96

Проверить чистоту объекта

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 269-63-71

www.cian.ru Продажа таунхаус ул. Заречная 42, Москва - база ЦИАН, объявление №192685816

Фотографии (16) Описание На карте Ближайшие метро

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

3-этажный таунхаус, 135 м²

14 900 000 Р + 110 370 руб/м²

Статус: в ипотеку? Следи за изменением цены

Возможна ипотека

+7 926 269-63-71

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН и получите скидку на комиссию

ИПОО Леонид Коровин
Ща 1 объект

ЖК «Панорама Люблин»
Квартиры с отсрой от 2,3 млн руб!
Средняя цена: +7 995 142 56 43

Завершение ССД: Панорама Люблин. Сдача до 31.07.2018. Подробности акции и программы диллерства на сайте (раздел 77)

Таунхаусы в МТ «История Восток»
От 14,9 млн до 30 млн. 22 км МКАД.
Рядом парк, школа, детский сад.
Школа. Забудьте про парковку!
Тел: +7 995 900 47 96

Таунхаусы в МТ «История Восток»
Полностью отделан. От 29,2 млн. Квартиры от 2 млн. Сделайте скидку на комиссию!
Тел: +7 995 900 47 96

Общая информация

- Отделанные
- Самоволь в доме
- Электричество
- Газ
- Канализация
- Водоснабжение
- Охрана

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален: 3

Площадь участка: 2 сот.

На карте

Панорама Плановые здания

О доме

По данным ЦИАН

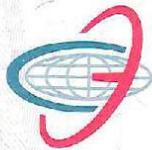
Тип дома	Кирпичный
Лифты	Нет
Благоустройство	Есть

Леонид Коровин ИПОО

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

- Свидетельство о членстве оценщика в СРО;
- Выписка из реестра оценщиков СРО;
- Сведения о страховании оценщика;
- Другая существенная информация.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.05.2017 г.

№ 2209

**Есин
Сергей Викторович**

Паспорт 17 13 276728, выдан Отделение УФМС России по Владимирской области в
Суздальском районе. Дата выдачи 05.09.2013 г. Код подразделения 330-015.

Включен(а) в реестр членов от 06.12.2016 г.
Реестровый номер 2209

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.11.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001151

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Экспертный Совет», Москва, Звенигородское шоссе, д. 11, стр. 1, 125080, тел.: (495) 728-47-42, www.srosovet.ru

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЕСИН

Сергей Викторович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

04 декабря 2015 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772402307293

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050880

Город

Москва

Дата выдачи

10 декабря 2015 года



Приложение к диплому № 772402307293

Фамилия, имя, отчество **Есин**

Сергей Викторович

имеет документ об образовании **Диплом о высшем профессиональном образовании**
(высшем, среднем профессиональном)

С **18** **марта** **2015** г. по **04** **декабря** **2015** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**
(наименование образовательного учреждения(подразделения))

дополнительного профессионального образования)
по программе **профессиональной переподготовки**
(наименование программы)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) **нет**
(наименование предприятия,
организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему **Оценка рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале организации на примере ООО «Владпром», хорошо**
(наименование темы)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005388-2

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Есину Сергею Викторовичу

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

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 2021 г.

АО «Спарк», Москва, 2017 г. ИБ-Лицензия № 05-05-003 ОМС РО, Т3 № 741. Тел: (495) 728-47-42. www.spark.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Есин Сергей Викторович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	11 375 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03791%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» июня 2019 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г.	по «30» июня 2020 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/У.В. Карпухина /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» июня 2019 г.

