



ЕвроФинанс

300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д. 42

тел./факс +7 (495) 128-87-83

тел. 8-905-114-62-20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/1028/2646

об оценке рыночной стоимости прав требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 18 февраля 2022 года

Дата составления Отчета: 15 марта 2022 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/1028/2646 от 18 февраля 2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки - прав требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г., и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта оценки.

Подробное описание Объекта оценки приведено в разделе Задание на оценку и в главе 2 Описание Объекта оценки настоящего Отчета об оценке.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	245 335 000 Р
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 18.02.2022 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

245 335 000 (Двести сорок пять миллионов триста тридцать пять тысяч) рублей.

Рыночная стоимость прав требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, приведена в нижеследующей таблице:

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость права требования, руб.
1	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	3	8	147,0	18 827 000 Р
2	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	4	12	147,5	18 891 000 Р
3	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	6	20	147,3	18 865 000 Р
4	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	7	24	147,7	18 916 000 Р
5	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	10	36	147,4	18 878 000 Р
6	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	12	44	147,1	18 839 000 Р
7	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	56	147,1	18 839 000 Р
8	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	18	68	147,1	18 839 000 Р
9	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	21	80	147,3	18 865 000 Р
10	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	23	88	147,4	18 878 000 Р
11	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	224	147,3	18 865 000 Р
12	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	17	230	147,4	18 878 000 Р
13	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	19	236	148,0	18 955 000 Р

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость права требования, руб.
	ИТОГО:				245 335 000 Р

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
 по оценочной деятельности,
 оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«15» марта 2022 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, приведены в нижеследующей таблице:

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Количество комнат
1	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	3	8	147,0	3
2	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	4	12	147,5	3
3	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	6	20	147,3	3
4	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	7	24	147,7	3
5	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	10	36	147,4	3
6	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	12	44	147,1	3
7	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	56	147,1	3
8	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	18	68	147,1	3
9	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	21	80	147,3	3
10	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	23	88	147,4	3
11	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	224	147,3	3
12	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	17	230	147,4	3
13	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	19	236	148,0	3

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в главе 2 настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 2 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право требования.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: не зарегистрированы.

Правообладатель Объекта оценки: Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 18.02.2022 г.

Срок проведения оценки: с 18.02.2022 г. по 15.03.2022 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
- Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного

- оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
 4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
 6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
 7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 8. Площади объектов долевого строительства (жилых помещений) приняты в расчетах на основании данных, предоставленных Заказчиком.
 9. Сроки передачи объектов долевого строительства (жилых помещений) Участнику Договоров долевого участия (Заказчику оценки) приняты в расчетах в соответствии с данными предоставленных Договоров долевого участия.
 10. В соответствии с Заявлением Заказчика на проведение оценки, результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объектов оценки.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Общие положения	4
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	4
СОДЕРЖАНИЕ	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
1.1. Последовательность определения стоимости Объектов	7
1.2. Основные положения об оценке Объектов.....	7
1.3. Сведения об Исполнителе.....	8
1.4. Сведения об Оценщике.....	8
1.5. Вид определяемой стоимости	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объектов данных.....	11
1.8. Заявление Оценщика	12
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объектов.....	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Описание прав на Объекты долевого строительства.....	14
2.2. Местоположение объектов долевого строительства.....	14
2.3. Количественные и качественные характеристики объектов долевого строительства	16
2.4. Текущее использование объектов долевого строительства.....	16
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	16
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	17
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	17
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.....	18
3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2022 - январь 2022 года	19
3.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки.....	23
3.3. Рынок инвестиций в недвижимость в 2022 г.	24
3.4. Обзор рынка жилой недвижимости Подмосковья в январе-феврале 2022 г.....	28
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	31
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	33
4.1. Методика определения стоимости Объектов оценки	33
4.2. Выбор подходов для расчета стоимости объектов долевого строительства (жилых помещений).....	34
4.3. Расчет рыночной стоимости объектов долевого строительства методами сравнительного подхода	34
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объектов долевого строительства.....	47
4.5. Оценка рыночной стоимости Объектов оценки	48
4.6. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	53
ГЛОСАРИЙ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объект».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объектов

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объектов:	Договор №01/1028/2646 от 18 февраля 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» и Обществом с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА»
Точное описание Объектов:	Права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, перечень которых приведен в разделе Задание на оценку и главе 2 Описание Объекта оценки настоящего отчета об оценке
Субъект права Объектов оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» Место нахождения: 109240, г Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 4 СТР. 3, помещ. 3, комната 1и ИНН 9705003046 КПП 770501001 ОГРН 5147746190521, дата присвоения: 06.10.2014 г.
Право на Объекты оценки	Право требования
Реквизиты Заказчика оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» Место нахождения: 109240, г Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 4 СТР. 3, помещ. 3, комната 1и ИНН 9705003046 КПП 770501001 ОГРН 5147746190521, дата присвоения: 06.10.2014 г.
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Не зарегистрированы

Положение	Значение
Балансовая стоимость Объектов:	Данные Заказчиком не предоставлены
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	18.02.2022 г. – 15.03.2022 г.
Дата определения стоимости:	18.02.2022 г.
Дата составления отчета:	15.03.2022 г.
Цели проведения оценки Объектов:	установление рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0011331982 от 20 августа 2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В проведении оценки Объекта принимал участие специалист, работающий на основании трудового договора с Исполнителем (далее - «Оценщик»).

Таблица 3. Сведения об оценщике

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> ▪ диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; ▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 ▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 ▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №030434-3 от 08 октября 2021 года ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 ▪ гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011443223 от 20 декабря 2021 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет 	Главы 1, 2, 3, 4

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям договора №01/1028/2646 от 15 марта 2022 г., определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана

принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №326 от 01 июня 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8).

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 "Оценка бизнеса" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при

создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);

- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
2.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22 апреля 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
3.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22 апреля 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
4.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
5.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
6.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22 апреля 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
7.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
8.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
9.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22 апреля 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
10.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
11.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
12.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.
13.	Акт о результатах реализации Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11 августа 2015 года	Копия документа от 04 апреля 2017 г.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта

прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства.

Под «Имущественным Правом» понимается право требования по договору участия в долевом строительстве, то есть право требовать в будущем оформления права собственности на планируемые к строительству (либо построенные) объекты долевого строительства (объекты недвижимости).

Оцениваемые права - права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, приведены в нижеследующей таблице:

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Количество комнат
1	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	3	8	147,0	3
2	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	4	12	147,5	3
3	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	6	20	147,3	3
4	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	7	24	147,7	3
5	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	10	36	147,4	3
6	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	12	44	147,1	3
7	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	56	147,1	3
8	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	18	68	147,1	3
9	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	21	80	147,3	3
10	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	23	88	147,4	3
11	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	224	147,3	3
12	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	17	230	147,4	3
13	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	19	236	148,0	3

На основании судебных решений оцениваемые права требования включены в специальную часть реестра требований кредиторов, а именно в реестр требований участников строительства.

Обязанности по оплате по Договорам №ДУ-12-19/СН-1 от 17 августа 2017 г., №ДУ-12-22/СН-1 от 19 сентября 2017 г., №ДУ-12-22/СН-2 от 19 сентября 2017 г., №ДУ-12-68/СН-1 от 17 августа 2017 г., №ДУ-12-68/СН-2 от 19 сентября 2017 г., №ДУ-12-68/СН-3 от 19 сентября 2017 г. участия в долевом строительстве, выполнены в полном объеме.

2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вышеуказанные объекты долевого строительства расположены в жилом доме-новостройке по адресу: Московская область, город Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8 (строительный адрес: Московская область, г.Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).

Информация о проекте

Этап: Сдан

Название: Микрорайон 6А

Статус помещения: Квартиры

Адрес: ул. Реутовских Ополченцев/Некрасова, мкр. 6А

Срок сдачи: 2 кв. 2018 г.

Микрорайон 6А в городе Реутов представляет собой девять монолитно-кирпичных зданий высотой 25 этажей.

Застройщиком спроектированы квартиры с различными планировками — от одно- до трехкомнатной общей площади от 56,5 до 125,9 кв. м. Внутренняя отделка не выполняется.

Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию детских и спортивных площадок, зоны отдыха и озеленение. Предусмотрены открытые гостевые автомобильные стоянки и подземные паркинги. В планах открытие школы и детского сада. В шаговой доступности находятся образовательные учреждения, аптеки, кафе, супермаркеты, отделения почты и банков.

Объект введен в эксплуатацию.

Сведения о доме

Район: Реутов

Общая площадь: 33634 м2

Почтовый индекс: 143968

Географические координаты:

Широта: 55.77371 Долгота: 37.84628

Типовая серия: индивидуальный проект

Год постройки: 2017

Жилая площадь: 27048 м2

Нежилая площадь: 1034 м2

Перекрытия: Железобетонные

Каркас: Смешанный тип

Стены: Смешанные

Износ дома: 2%

Назначение: Жилой дом

Тип дома: Многоквартирный дом

Квартир: 253

Нежилых помещений: 6

Этажей всего: 24

Подвальных этажей: 1

Подъездов: 3

Лифтов в подъезде: 3

Управляющая компания: ООО Управляющая компания "Центрстрой"

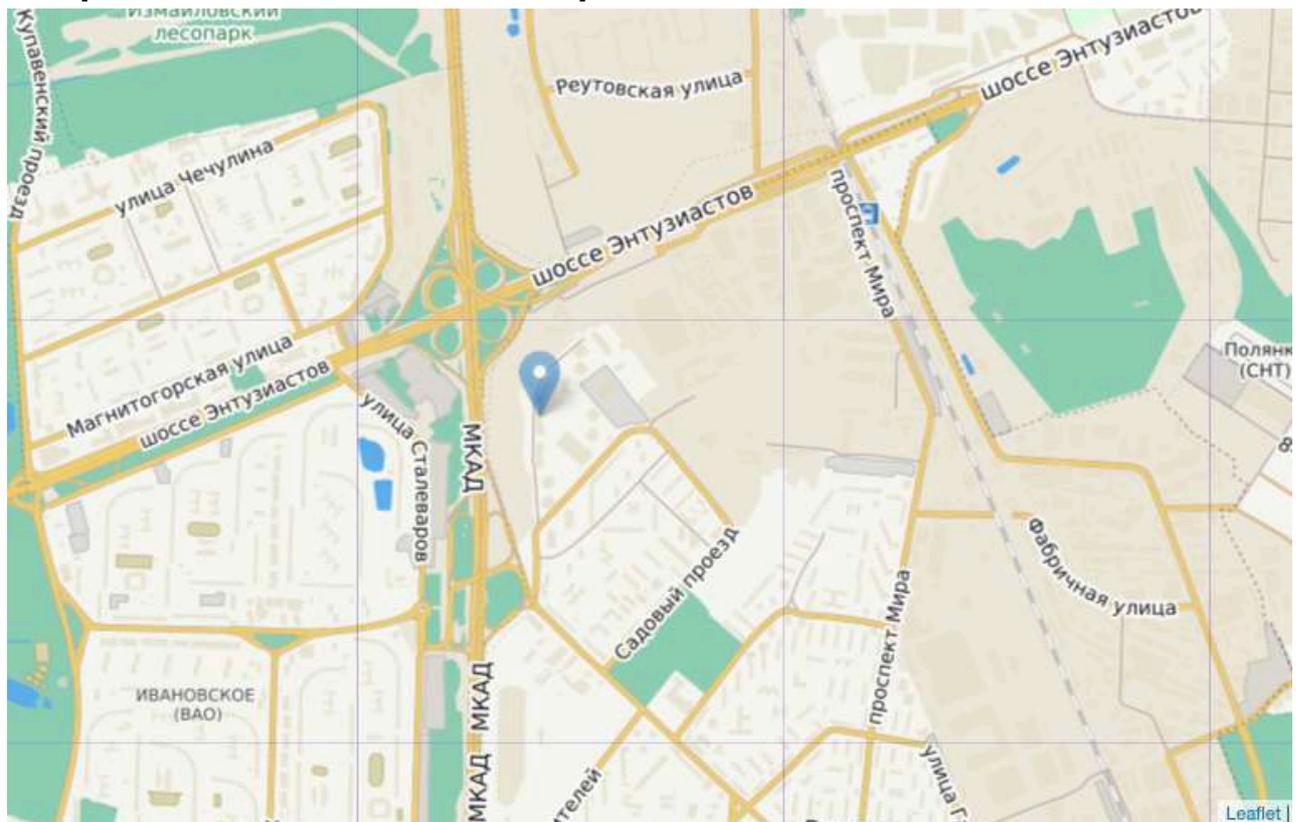
Состояние: Исправный

Накопление средств на капремонт: На счете регионального оператора

Кадастровый номер дома: 50:48:0010101:3550

Код адреса ФИАС: 3E02F988-3813-45FC-A91F-9B177C671DE6

Изображение 1. Расположение на карте Московской области



2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов долевого строительства (жилых помещений) приняты на основании предоставленных Заказчиком документов, которые приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

2.4. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Оцениваемые объекты долевого строительства (жилые помещения) введены в эксплуатацию, на дату оценки не используются. Предполагается использование объектов в качестве жилых помещений.

2.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете. Описание факторов внешней среды, влияющих на стоимость, приведено в Главе 3 данного Отчета.

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

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

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

- военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- 4. промышленная недвижимость:**
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
- 5. недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

3.2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.²

В 2021 году для России возрастают риски военно-политических конфликтов: по периметру страны есть очаги напряженности, которые не без помощи США и Турции могут перерасти в вооруженные столкновения. Такое мнение в комментарии РИА «Новый День» высказал военный эксперт Константин Сивков. По его словам, при определенном сценарии вероятно физическое устранение президента РФ Владимира Путина.

Как отметил эксперт, следующий год ставит перед Россией много вызовов. «Первый риск для России – риск усиления санкций и обострение конфликта с США и Европой», – сказал он.

Сивков полагает, что возможно обострение военной напряженности в Сирии. При этом немаловажную роль там сыграет Турция и ее военизированные формирования. «Возможен военный конфликт в регионе. К тому же, есть вероятность столкновения России с Турцией, в том числе, в российском анклав в Сирии – там может возникнуть конфликт», – отметил он.

Как считает эксперт, из-за активности Турции также высок риск возникновения еще одного конфликта в зоне нагорного Карабаха и обострения ситуации в Центральной Азии, «в первую очередь, в Киргизии, и отчасти в Казахстане». «России также следует ожидать резкого обострения конфликта с Турцией на фоне усиления конфликта в зоне юго-востока Украины», – добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими амбициями турецкой элиты. «То, что у той части турецкой элиты, которая сейчас находится у

² Источник: РИА «Новый день» (<https://newdaynews.ru/moscow/712764.html>)

власти, существует четкая цель – воссоздание Османской империи, построение «Великого Турана», в состав которого, кстати, включается значительная часть территории России, включая Татарстан и Башкортостан, – известно давно. Еще в середине 90-х годов, когда я служил в Генеральном штабе, мы в составе докладных и научно-исследовательских работ и документов представляли руководству страны данные об этом. Но это не возымело действия», – сказал он.

Эксперт также выразил опасение, что военные действия на Украине «могут начаться уже весной». «Это поставит руководство России пред дилеммой. Они могут сами начать действия на востоке Украины, поскольку ЛНР и ДНР уже не смогут справиться и решить наконец задачу с Донецкой и Луганской республикой, по типу того, как это было сделано в отношении Грузии – признать территории. Одновременно с этим пойти на освобождение всей Новороссии – Харьков, Одесса – решая задачу снабжения Крыма водой и деблокады Приднестровья. Либо они могут потерять ЛНР и ДНР. Что опять же приведет к дестабилизации ситуации вплоть до возникновения социального взрыва, свержения действующего режима и уходом в историю господина Путина как президента. Возможно, физическом его уничтожении», – подчеркнул Сивков.

По его словам, ситуация в России на фоне экономического кризиса и сложной обстановки в регионе также рискует ухудшиться. «Учитывая тот факт, что нынешняя власть пытается решать все международные проблемы и экономические проблемы страны за счет народа, высок риск возникновения проблем внутри страны. Причем эти проблемы будут усиливаться действиями олигархов и либерально-ориентированного чиновничества, в первую очередь, речь идет об экономическом блоке правительства», – пояснил он.

«В этих условиях будет сильно возрастет роль вооруженных сил, лично фигуры министра обороны Сергея Шойгу и отчасти Росгвардии», – уверен Сивков.

При этом эксперт отметил, что внутренняя напряженность с учетом ухудшающихся отношений с Западом спровоцирует «партнеров» на более резкие действия. «Это повлечет усиление военной активности НАТО и союзников по всему периметру России у наших границ. Думаю, что количество учений и вылетов увеличится в несколько раз. Возможно обострение конфликтности в зоне Тихого океана. Возможны новые провокации, подобные тем, которые происходили в районе залива Петра Великого», – считает он.

Кроме прочего, по прогнозу эксперта, риском для России станет также британский штамм коронавируса, который, несмотря на заверения Роспотребнадзора, вероятно, уже есть в России. «В России следует ожидать возникновения новой волны коронавируса, которая придет к нам из Великобритании. Скорее всего, уже пришла. С сынками, зятками, друзьями, которые живут в Лондоне», – заключил Сивков.

3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2022 - январь 2022 года³

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,9	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	16,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв21	IV кв21 / IV кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв21	II кв21	I кв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-5,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв21	IV кв21 / IV кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	III кв21	II кв21	I кв21	2020
Химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
Металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
Машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-3,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

3.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

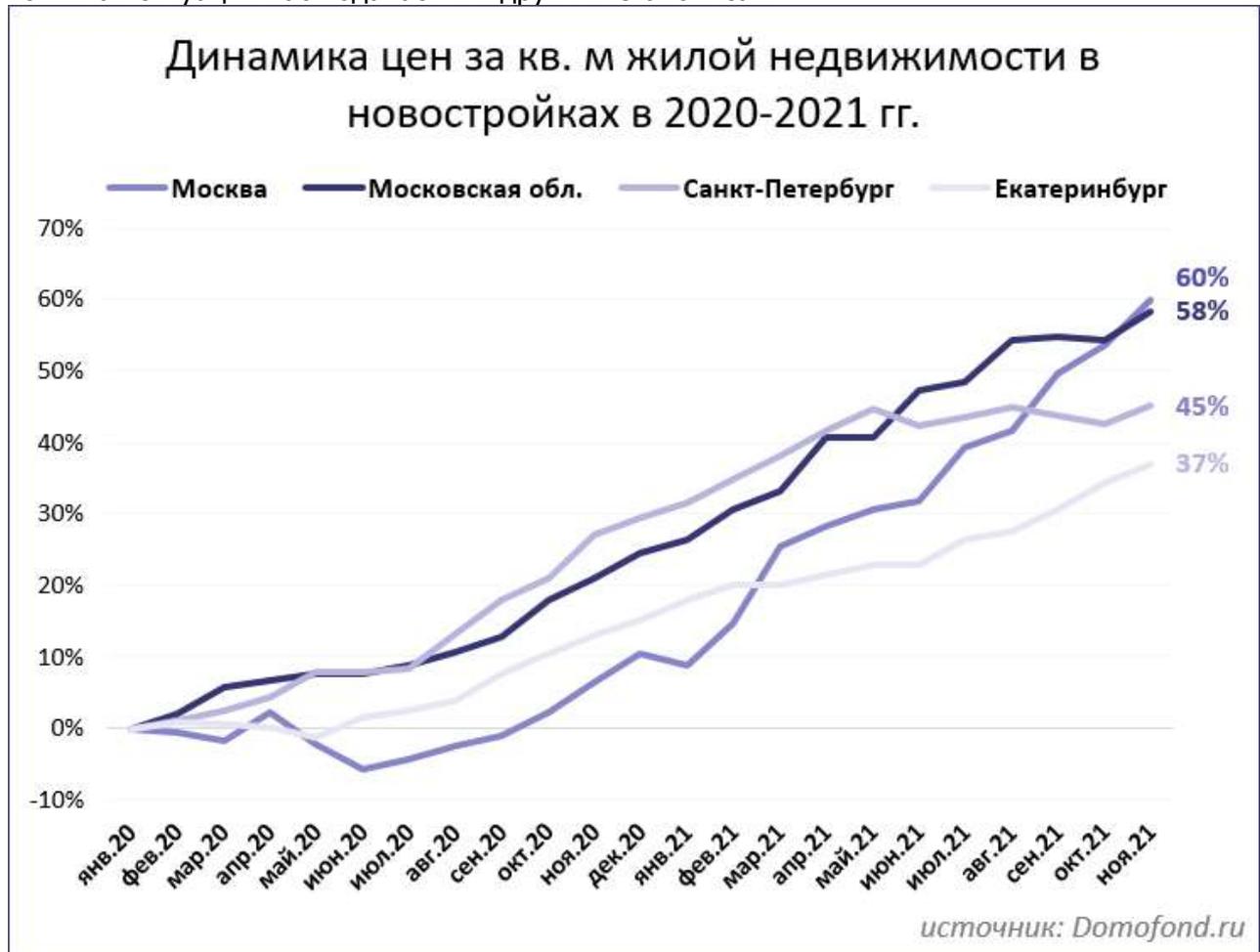
Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3.РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ В 2022 Г.⁴

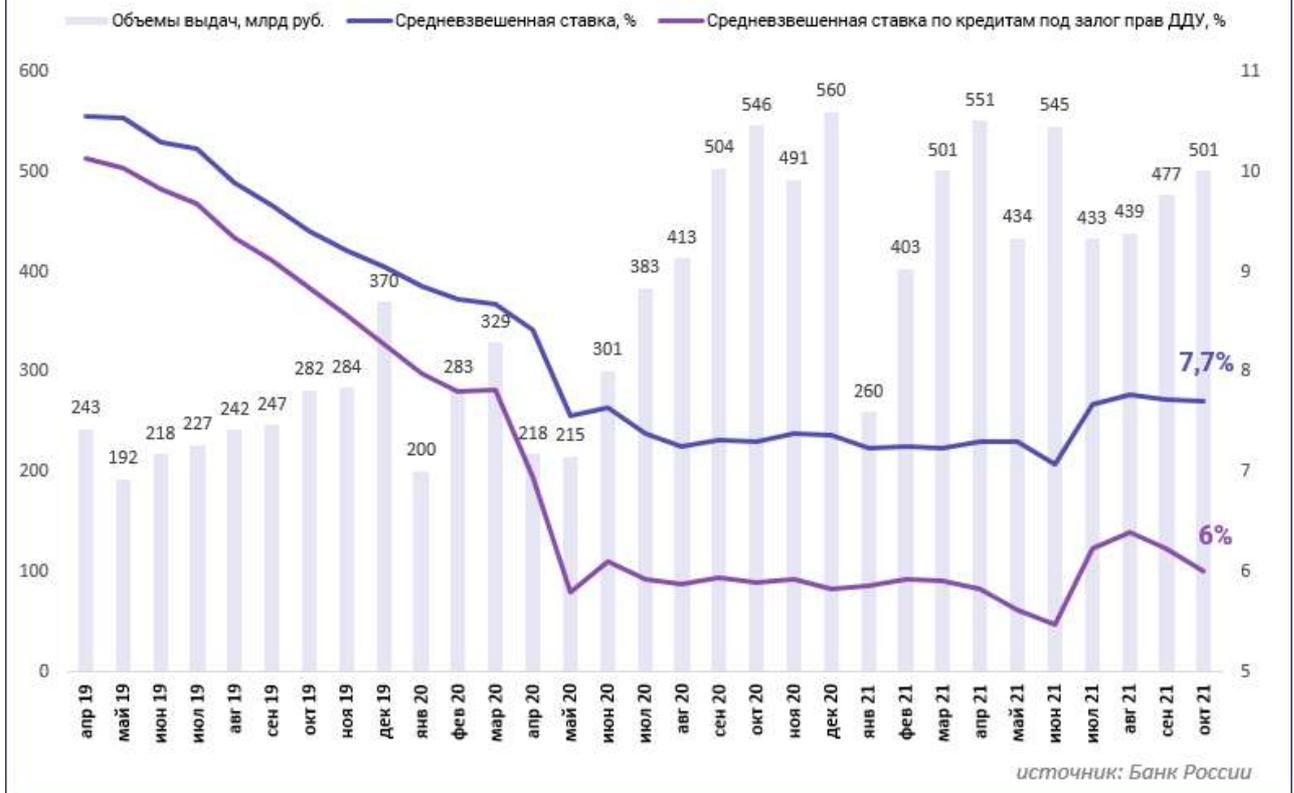
За последние полтора года россияне могли в очередной раз убедиться, что не стоит списывать со счетов жилую недвижимость в качестве инструмента для сбережения средств. Цены на вторичном рынке в Москве и Московской области с начала 2020 г. выросли в полтора раза. В новостройках рост оказался еще сильнее и составил 58–60%. В чуть меньшем масштабе аналогичная ситуация наблюдалась и в других мегаполисах.



Ключевым драйвером роста цен стало снижение ставок по ипотеке на фоне падения объемов текущего строительства. В ответ на пандемийные риски в 2020 г. Банк России резко снизил ключевую ставку до 4,25%. Одновременно правительство запустило программу господдержки девелоперов, в рамках которой ипотеку на первичное жилье можно было оформить по ставкам в районе 6%. В результате средневзвешенная ставка по ипотеке снизилась, а объемы ипотечных сделок резко выросли.

⁴ Источник информации: <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/rynok-nedvizhimosti-2022-kak-na-nem-zarabotat>

Динамика ставок и объема выдач ипотечных кредитов в России



При этом переход отрасли на продажи через эскроу-счета способствовал сокращению объема текущего строительства, который достиг минимума в феврале 2021 г. Высокий спрос на фоне снижающегося предложения стал стимулом для роста цен. Дополнительное давление оказывала растущая себестоимость строительства из-за скачкообразного повышения цен на ключевые стройматериалы.



В 2022 г. ожидается замедление рынка. Из-за сокращения господдержки и роста ключевой ставки, которая может достигнуть 8,5%, ставки по ипотеке в 2022 г. могут вырасти. На графике выше видно, как в августе средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам развернулась к росту. По итогам ноября мы можем увидеть еще один скачок, поскольку в этом месяце банки корректировали свои программы после жесткой риторики ЦБ на заседании 22 октября. Рост ставок по ипотеке, высокие цены на квадратные метры и стремительно дорожающая потребительская корзина могут сделать жилье менее доступным для населения и охладить спрос в 2022 г. Это будет ограничивать возможности девелоперов по дальнейшему переносу в цены растущей себестоимости, оказывая давление на маржинальность.

Снижение цен на новостройки не ожидается, по крайней мере на премиальных рынках в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. Скорее, цены выйдут на плато на фоне снижения объемов продаж. Возможен рост числа всевозможных маркетинговых и стимулирующих мероприятий от застройщиков, маскирующих точечное снижение цен под видом скидок и распродаж. В большей степени это может быть характерно для застройщиков, у которых отсутствуют уверенные конкурентные преимущества на уровне продукта.

На вторичном рынке объем предложения и число сделок также могут сократиться. Так как собственники жилья не имеют ограничения по цене снизу в виде себестоимости, наиболее мотивированные продавцы могут соглашаться на скидки, что может способствовать снижению цен в наиболее перегретых регионах. Однако в среднем по стране ощутимого снижения не ожидается.

Далее рассмотрим, как российский инвестор в 2022 г. может заработать на недвижимости и других активах, связанных с ней.

Инвестиции в недвижимость напрямую

Для собственников инвестиционной недвижимости декабрь 2021 г. – январь 2022 г. могут стать оптимальным тактическим моментом, чтобы получить за свой объект хорошие деньги и разместить их в других активах. Это справедливо для спекулятивного подхода. Долгосрочным

инвесторам опасаться нечего — ипотечного пузыря или иных предпосылок для серьезного и длительного падения цен не наблюдается. На длинной дистанции в России недвижимость еще долго будет оставаться надежным инструментом для сбережения капитала.

Для покупок в инвестиционных целях сейчас может быть не самый подходящий момент. Вероятно, более привлекательные предложения могут появиться к лету 2022 г., хотя ставки по ипотеке к тому моменту могут оставаться высокими. Впрочем, для долгосрочных вложений на 10 лет и более разница в цене между покупкой сегодня и через полгода может быть не так значительна.

Акции девелоперов

В 2021 г. в числе отстающих оказались ЛСР и Эталон, которые не смогли в полной мере извлечь выгоду из конъюнктуры из-за дефицита предложения. Сейчас компании активно работают над пополнением земельного банка, чтобы выйти на достойные объемы реализации в 2022–2023 гг. В этом плане Эталон, на мой взгляд, обеспечивает открытую коммуникацию с инвесторами и дает четкий график восстановления объемов продаж и текущего строительства. Также Эталон сейчас самый дешевый в секторе по мультипликаторам, что подчеркивает привлекательность его акций.

ПИК, действующий лидер рынка, в 2021 г. показал рекордные результаты, а его акции обновили исторические вершины. Взгляд на компанию остается позитивным, хотя в 2022 г. показатели могут замедлиться. Дополнительным драйвером для акций ПИК являются шансы на включение в индекс MSCI Russia на ребалансировке в мае 2022 г.

Акции группы Самолет в 2021 г. принесли инвесторам выдающуюся доходность. С начала года бумаги выросли в цене более чем в 5 раз. Инвесторы высоко оценили потенциал роста бизнеса. На горизонте 2022–2023 гг. компания планирует провести SPO, в результате чего free float вырастет до 30–40%. Это ощутимо повысит ликвидность и сделает бумагу привлекательной для крупных инвесторов.

Облигации девелоперов

Доходности на рынке облигаций в 2021 г. существенно выросли. С учетом того, что пик по инфляции и уровню ключевой ставки может быть не за горами, облигации со сроком погашения через 2–3 года выглядят привлекательным инструментом для размещения капитала.

В 2020–2021 гг. девелоперы активно выходили на долговой рынок, так что предложение в секторе есть. В обращении находятся рыночные выпуски облигаций от 25 эмитентов общим объемом эмиссии более 300 млрд руб.

Особенность сектора в том, что отраслевые риски девелоперов считаются достаточно высокими. Несмотря на то, что большая часть облигаций имеют рейтинги по национальной шкале от BBB- до A+, доходности в основном превышают 10%.

С одной стороны, это возможности для инвесторов получить высокую доходность, инвестируя в бумаги качественных компаний. С другой — следует внимательно оценивать риски компаний, потому что даже самые надежные эмитенты не застрахованы от конъюнктурных проблем. В таблице ниже мы представили выпуски облигаций, которые выглядят интересными на горизонте 2022–2023 гг.

Выпуск	Рейтинг	Доходность	Дата погашения	Дюрация	ISIN
ПИК 001P-03	ruA+	10,6%	29.03.2023	1,2	RU000A1026C1
ПИК 001P-02	ruA+	11,3%	11.12.2024	2,0	RU000A1016Z3
ЛСП 001P-04	ruA	11,5%	27.09.2024	1,8	RU000A100WA8
ЛСП 001P-05	ruA	11,6%	24.10.2024	1,9	RU000A100ZL8
Сэтл Групп 001P-02	A(RU)	11,0%	17.01.2023	1,0	RU000A100MG6
Сэтл Групп 001P-03	A(RU)	11,4%	17.04.2024	2,1	RU000A1030X9
Самолет БО-П08	A-(RU)/ruA-	10,9%	28.02.2023	1,1	RU000A101H43
Самолет БО-П09	A-(RU)/ruA-	11,2%	15.02.2024	2,0	RU000A102RX6
ГК Пионер 001P-04	A-(RU)/ruA-	12,8%	11.12.2023	1,3	RU000A1016F5
ГК Пионер 001P-05	A-(RU)/ruA-	13,2%	17.12.2024	2,1	RU000A102KG6
Брусника 001P-01	A-(RU)/ruBBB+	11,9%	09.03.2023	0,8	RU000A101HU5
Брусника 001P-02	A-(RU)/ruBBB+	11,9%	01.04.2024	2,1	RU000A102Y58

3.4.ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2022 Г.⁵

Рынок жилой недвижимости Московского региона, включающий в себя Москву и Московскую область, испытывает на себе влияние факторов, определяющих социально экономическое развитие как страны в целом, так и Московского региона, и факторов, определяющих политическую стабильность. Среди них: факторы государственного регулирования рынка жилой недвижимости, общеэкономическая ситуация в стране, микроэкономическая ситуация и социально-экономическое положение в регионе, местные природные условия, а также факторы, считающиеся субъективными по отношению к участникам рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости Московского региона обладает значительным потенциалом. Особенно это утверждение справедливо для Подмосковного рынка, где имеется много незастроенных территорий под жилищное строительство и более благоприятный инвестиционный климат.

Традиционно на рынке недвижимости Подмосковья наибольшим спросом пользуются Западные (Минское, Рублевское, Новорижское), Юго-Западные (Калужское, Боровское, Киевское) направления. На втором месте по популярности – Север, Северо-Запад и Северо-Восток Подмосковья, а также динамично развивающийся Юг Подмосковья. Наименьшим спросом пользуются Восточные и Юго-Восточные направления. Основные факторы, влияющие на непривлекательность данных направлений Подмосковья: неудовлетворительная экологическая обстановка, большая концентрация промышленных предприятий, транспортная загруженность. Данные обстоятельства существенно снижают цену на объекты жилой недвижимости. Таким образом, на данный момент жилую недвижимость Подмосковья условно можно разбить на 3 категории престижности по направлениям:

1. Наиболее престижный район (Запад, Юго-Запад Подмосковья).
2. Среднепрестижный район (Север, Северо-Восток, Северо-Запад, Юг).
3. Наименее престижный район (Восток, Юго-Восток).

Январь 2022 года на рынке недвижимости Московского региона ознаменовался продолжением роста цен. К счастью, темпы подорожания начали замедляться. Об этом ведущий эксперт BuyBuyHouse Марина Лашкевич говорила в начале месяца в интервью «Вечерней Москве». Речь шла об удорожании объектов только в рамках инфляции.

Объем предложения растет, в продажу активно вводятся новые объекты. С начала 2022 года в эксплуатацию введено 400 тыс. кв. м жилья. И цены на него выше, чем в конце 2021 года. Застройщики и девелоперы явно боятся продешевить.

Цена на вторичном рынке тоже растет, по данным аналитиков, квадратный метр вторички в «старой» Москве стоит на 1,4% дороже, чем в декабре. К сравнению, разница цен в декабре

⁵ Источники информации: https://kvart-m.ru/blog/news_january, <http://www.realty.ru/journal/articles/obzor-rynka-nedvizhimosti-moskvy-i-podmoskovya-po-itogam-fevralya-2022-goda-ot-irru/>

и ноябре 2021 года составляла порядка 1,9%. Так что можно надеяться на стабилизацию в течение года.

Это привело к падению интереса к жилью со стороны инвесторов. Они заняли выжидательную позицию или переключились на другие инструменты.

Марина Лашкевич в беседе с Forbes отметила, что прослойка инвестиционных сделок сократилась из-за банального отсутствия накоплений у людей. Покупки носят целевой характер — улучшить жилищные условия здесь и сейчас.

Транспортная доступность Подмосковья улучшается

В 2021 году ввели в эксплуатацию МЦД и ЦКАД. В январе 2022 совершенствуют Калининско-Солнцевскую линию метро. Андрей Бочкарев, заместитель мэра по вопросам градостроительной политики, заявил, что готовность станции «Пыхтино» составляет 30%, а тоннель от Рассказовки готов на 91 %. Также строится финишная станция желтой ветки — «Внуково».

В январе 2022 года начали строить тоннель от «Пыхтино» до «Внуково». Аэропорт «Внуково» будет первым в столице с собственной станцией метрополитена.

Транспортная доступность в районе улучшится, а следовательно, возрастут и цены на недвижимость во всем Внуковском поселении. Рядом находятся ЖК «Внуково», Микрорайон «Солнцево парк», МФК «Скай-Сити».

Вторичное жилье

За 2021 год рост цен на вторичное жилье ближайшего Подмосковья составил 20,1%. На январь 2022 года доля недорогих квартир до 5 млн. рублей составляет всего 2% от общего предложения. По анализу 12 крупнейших городов в пределах 10 км от МКАД общий объем предложения в январе 2022 года составил порядка 10 900 квартир или 632 200 кв. м, исходя из суммарной площади.

Самым дорогим Подмосковным городом стал Красногорск. Здесь цена составляет 208 500 рублей за кв.м. Далее в рейтинге расположен Реутов — 196 200 руб. за кв.м, затем Химки — 195 300 руб. за кв.м, Долгопрудный — 194 300 руб. за кв. м и Одинцово — 188 100 руб. за кв. м. Красногорск, Химки и Одинцово — традиционные самые дорогостоящие локации ближайшего Подмосковья благодаря близости к МКАД и развитой транспортной доступности. Недвижимость здесь рассматривается как альтернатива столичным спальным районам.

Рост спроса на объекты Подмосковья подогревался также повышением ипотечных ставок. Понимая, что это не последняя индексация, люди стремятся купить объекты по рыночной стоимости и соразмерно имеющемуся бюджету.

Ведущий эксперт YouYouHouse Марина Лашкевич в интервью Life также отметила, что тренд на повышение ставок по ипотеке продолжится. К тому же банки ужесточат требования к заемщикам. Этого требует и Центробанк, и возрастающие из-за повышения кредитной нагрузки риски.

Тем не менее недорогие объекты в Подмосковье все равно существуют. На очень солидном удалении от МКАД и с малоразвитой транспортной инфраструктурой.

Самое дешевое жилье расположено в городских округах Серебряные пруды — 33 100 руб. за кв. м, Шатура — 43 000 руб. за кв. м, Зарайск — 45 100 руб. за кв. м, Лотошино — 46 900 руб. за кв. м и Луховицы — 48 400 руб. за кв. м. Дешевизна этих локаций обусловлена большой удаленностью от МКАД — от 112 до 140 км, непопулярным юго-восточным направлением, а также низким качеством жилья.

В феврале Подмосковье продолжало опережать Москву по темпам роста цен на вторичном рынке жилья. Однако надо учитывать, что последние события не успели отразиться на февральской статистике. Первая реакция рынка на войну на Украине и беспрецедентные санкции Запада будет ясна после подведения итогов марта.

По данным аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», в феврале цены на квартиры в Подмосковье выросли на 2,6% до 146 100 руб. за кв. м в среднем. В Новой Москве «вторичка» подорожала на 1% до 202 270 руб. за «квадрат», в «старой» - на 1,7% до 253 400 руб.

Опережающими темпами дорожали самые удаленные локации за МКАД. Квартиры в Троицком округе прибавили в цене 1,5%, тогда как в Новомосковском — только 1%. В дальнейшем

Подмосковье темпы роста цен были почти в два раза выше, чем в среднем по рынку области: 4,6% против 2,6%. При этом средняя (+2,5%) и ближняя (+2,2%) зоны от рынка, наоборот, отставали.

В черте МКАД с точки зрения географии февральская ценовая динамика была смешанной и не демонстрировала четких тенденций. Люди выбирали жилье, адекватное по соотношению цены и качества, вне зависимости от района. Зато по типам жилья сложилась закономерность, свидетельствующая о том, что тренд на рост цен очевидно выдыхался.

Рынок тянули вверх квартиры в старых домах: старые панельные и кирпичные дома (+2,1%), а также сталинки (+2,7%) подорожали больше, чем рынок в среднем. При этом современный монолит-кирпич (+1%) и современная панель (+1,2%) от рынка, наоборот, отставали. Цены на относительно новую «вторичку» слишком сильно выросли за предыдущие два года, поэтому покупатели вынужденно предпочитают старый фонд.

Во всем Московском регионе спрос в феврале не был спекулятивным – наибольший рост в разрезе комнатности показали квартиры больших площадей, которые покупают для собственного проживания. В «старой» Москве больше всего прибавили трехкомнатные и многокомнатные квартиры (+2,3%), в Новой Москве – двушки (+1,5%), а в Подмосковье – трешки (+3,1%). Инвесторы обычно приобретают более дешевые по общему бюджету сделки и более ликвидные однушки.

Комментирует руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко:

«События на Украине кардинально изменили ситуацию в российской экономике вообще и на рынке недвижимости в частности. Обвал рубля в связи с фактической изоляцией России от западных финансовых рынков привел к всплеску спроса на все, в том числе на квартиры – как в конце 2014 г.

Однако повышение ключевой ставки Центробанка до 20% на какое-то время похоронило ипотеку, поэтому ажиотаж, подпитываемый исключительно живыми деньгами, продлится недолго и завершится длительной и жесткой стагнацией.

Первичный рынок может надеяться на помощь со стороны государства. После реформы 214-ФЗ и перевода застройщиков на проектное финансирование от их благополучия зависит не только судьба дольщиков, но и стабильность банковской системы, которая сейчас и так подвергается беспрецедентному давлению.

Поэтому, скорее всего, власти вновь продлят и расширят программу льготной ипотеки. Но даже льготные ставки, по-видимому, будут значительно выше 6,5-7%. Скорее можно рассчитывать на ставку 12% - как в первой версии программы льготной ипотеки, которая была запущена в 2015 г.

А вот вторичный рынок, как обычно, поддерживать никто не будет и ему придется выживать без ипотеки. Однако на «вторичке» возможны альтернативные сделки (фактически, сделки обмена), поэтому полная остановка рынку не грозит».

Ценовой анализ вторичного рынка квартир – Реутов

Продажа

Реутов

11 499 999 ₺ за квартиру

200 000 ₺ за м²

Средняя цена за январь 2022

По сравнению с прошлым годом

+17.58%

По сравнению с прошлым месяцем

+1.12%

Средняя цена на 1-комн. кв.

8 200 000 ₺

Средняя цена на 2-комн. кв.

12 500 000 ₺

Средняя цена на 3-комн. кв.

13 700 000 ₺

Средняя цена на 4-комн. кв. и более

16 300 000 ₺

Аренда

Реутов

40 000 ₺ за квартиру

905 ₺ за м²

Средняя цена за январь 2022

По сравнению с прошлым годом

+19.62%

По сравнению с прошлым месяцем

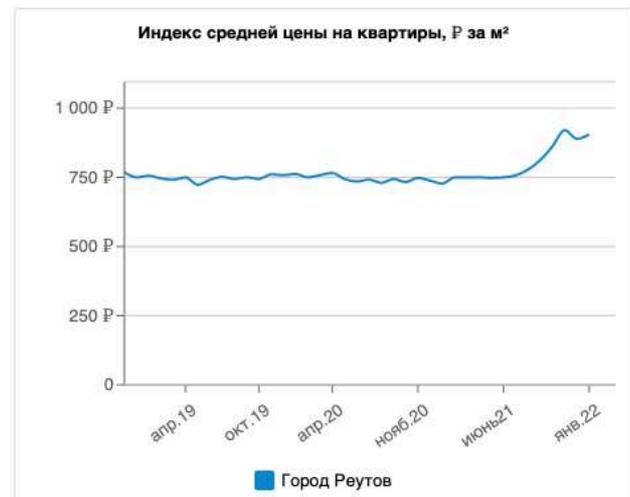
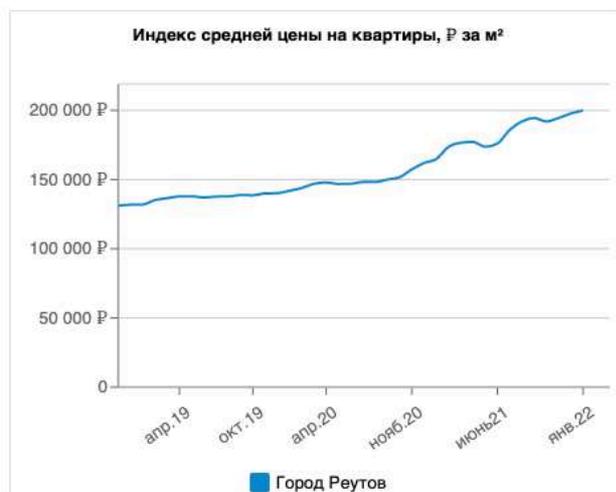
+1.75%

Средняя цена на 1-комн. кв.

36 000 ₺

Средняя цена на 2-комн. кв.

50 000 ₺



3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- финансовая обеспеченность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых

направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), — влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

В данном случае в качестве Объекта оценки выступают права требования на объекты долевого строительства (жилые помещения) в жилом многоквартирном доме, поэтому целесообразно провести анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов долевого строительства (жилых помещений).

Согласно ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ жилое помещение предназначено для проживания граждан, и использование данного помещения в других целях противоречит законодательной допустимости. Поэтому другие варианты использования объекта в данном отчете не рассматриваются.

Вывод. Законодательно допустимо использовать объекты долевого строительства (жилые помещения) только в качестве жилых помещений.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ФСО № 1 (раздел V, п.24) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Общие понятия оценки», п. 7) «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки являются Права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТБЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, перечисленные в разделе Задание на оценку и в главе 2 Описание Объекта оценки настоящего отчета об оценке.

В соответствии с Договорами участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г., Застройщик (ООО «САТУРН») обязан в предусмотренный Договорами срок построить (создать) Многоквартирные домов и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов передать объекты долевого строительства, расположенные в Многоквартирных домах, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договорами участия цену и принять объекты долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

Таким образом, объекты долевого строительства могут быть переданы Участнику договора при условии 100%-ой готовности жилых домов, а, соответственно, и передаваемые жилые помещения должны быть полностью готовы к эксплуатации.

Ввиду того, что правом, учитываемым при проведении оценки, является право требования, предъявляемое к Застройщику Участником договора (не для сделки с правом требования с привлечением 3-ей стороны), переход от права собственности к праву требования на объекты долевого строительства будет состоять в учете срока передачи объектов.

Обычно последовательность оценки прав требования по договорам долевого имеет следующий вид:

- первоначально Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объектов долевого строительства (жилых помещений). При этом расчет выполняется исходя из предположения 100%-ой готовности объектов, оформленного права собственности на объекты и возможности использования помещений. Полученная рыночная стоимость будет представлять собой величину, которая на дату оценки равноценна будущей стоимости оцениваемых жилых помещений после их ввода в эксплуатацию и оформления имущественных прав в установленном порядке.
- далее для перехода от рыночной стоимости жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, к рыночной стоимости права требования на объекты необходимо учесть компенсацию упущенной прибыли (вмененных издержек) за период доведения объектов долевого строительства (жилых помещений) до состояния 100%-ой готовности и оформления на них имущественных прав в установленном порядке. Для этого рассчитывается корректировка на переход от права собственности к праву требования на объекты долевого строительства (жилые помещения);
- для определения рыночной стоимости объектов оценки (прав требования на объекты долевого строительства (жилые помещения)) рассчитанная рыночная стоимость жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, уменьшается на размер корректировки на переход от права собственности к праву требования на рассматриваемые жилые помещения.

4.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать, либо обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

В процессе оценки Оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объектов долевого строительства и использовать только один – сравнительный.

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 нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект долевого строительства, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам 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 в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда юридическое лицо, не имеющее финансовых гарантий, не имеющее компетенций в строительстве, в также не соответствует требованиям законодательства РФ, предъявляемым к застройщикам, приобретало квартиры в многоквартирном доме путем его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту долевого строительства, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что в дальнейшем планируются использование объектов долевого строительства (квартир) в качестве единственного жилья собственниками физическими лицами и не планируется сдавать объекты долевого строительства (квартиры) в аренду. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, Оценщик с целью исключения т.н. «шума», вызывающего погрешность, счел целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению Оценщика, единственным возможным подходом к оценке объекта долевого строительства в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов.

В практике оценки принято выделять основные элементы сравнения, которые должны

анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и другие элементы (доступ к объекту, экологические условия, соответствие объекта требованиям инспектирующих органов и т.д.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость зданий на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 кв. м общей площади и зависит от ряда факторов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки анализировались следующие элементы сравнения.

Передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого.

В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.242, таб.128. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,94	0,93	0,95

Корректировка определяется по среднему значению диапазона.

Условия финансирования

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.271, таб.151. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 6. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Старый фонд	6,1%	5,5%	6,8%
Массовое жилье советской постройки	5,4%	4,8%	6,1%
Массовое современное жилье	4,1%	3,7%	4,6%

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Жилье повышенной комфортности	4,8%	4,3%	5,3%

Корректировка применяется в размере среднего значения доверительного интервала (4,1%).

Состояние рынка

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае необходимо учесть, что все объекты-аналоги выставлялись на продажу в январе 2020 г., в связи с этим нет необходимости вводить данную корректировку.

Для измерения независимых корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализировались сравнимые продажи.

Суть метода заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относятся объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе - объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта с помощью данного метода проводится в несколько этапов.

- **1 этап:** кодировка ценообразующих характеристик им назначаются по степени предпочтения абсолютные значения. Качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».
- **2 этап:** относительная кодировка ценообразующих факторов. Производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение (на общую сумму кодов ценообразующего фактора). После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.
- **3 этап:** расчет коэффициента качества. Чтобы отразить степень влияния ценообразующих факторов на стоимость, им присваиваются веса, согласно их значимости. По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как самостоятельный показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов. После этого рассматриваемые аналоги разбиваются на две вышеуказанные группы.

После разделения становится очевиден ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Получаемый при этом разброс значений определяется тем, что на стоимость недвижимости оказывают определенное влияние факторы, на которые реакция рынка не всегда может быть выявлена и оценена. Эти факторы могут быть связаны либо с особенностями самой недвижимости, либо являться следствием рыночной ситуации на момент продажи.

Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

- **4 этап:** Для более точного расчета оценщику посчитали возможным воспользоваться следующими вычислениями. Если разделить цену 1 кв.м каждого аналога на суммарный коэффициент качества (сумму кодов) и результаты усреднить, то полученный коэффициент можно рассматривать как характеристику выбранного сектора (страты) недвижимости. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что

качество аналогов должно быть пропорционально цене (чем выше коэффициент качества, тем больше стоимость объекта).

Для того чтобы получить стоимость 1 кв. м объекта оценки, необходимо умножить усредненный коэффициент на сумму кодов объекта оценки.

При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость помещений аналогичного назначения, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

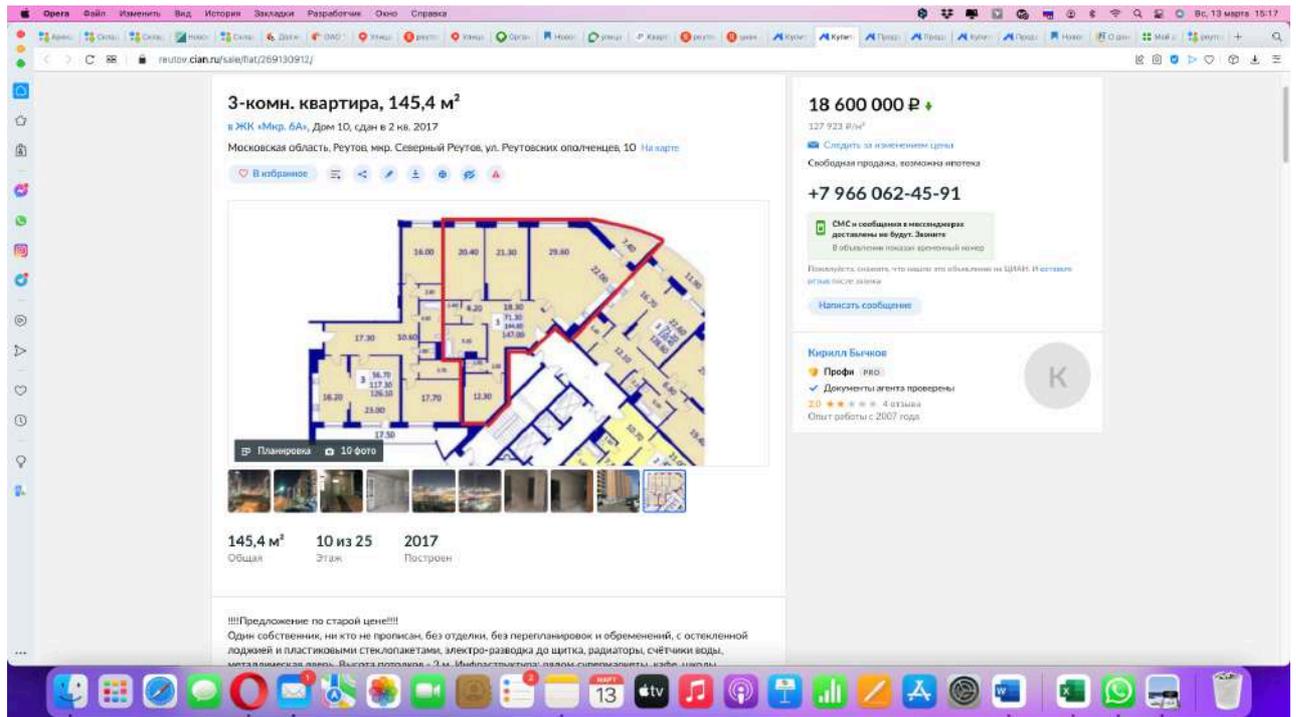
Для выполнения расчетов стоимости объектов недвижимости методом прямого сравнения продаж были подобраны объекты-аналоги, приведенные в таблице 7.

Таблица 7. Описание объектов-аналогов⁶

Местоположение	Этаж/ этаж- ность	Мате- риал стен здания	Площадь, кв.м			Стоимость предложе- ния, руб.	Физи- ческое состоя- ние здания	Внутрен- няя от- делка	Передаваемое право	Источник инфор- мации
			Общ.	Жил.	Кух.					
Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 10	10/25	Монолитно-кирпичные	145,4	65,0	16,0	18 600 000 Р	хорошее	под отделку	собственность	https://reutov.cian.ru/sale/flat/269130912/
Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 10	18/25	Монолитно-кирпичные	60,1	23,2	16,3	8 250 000 Р	хорошее	под отделку	собственность	https://reutov.cian.ru/sale/flat/211669963/
Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 10	16/25	Монолитно-кирпичные	145,9	71,0	22,0	19 450 000 Р	хорошее	под отделку	собственность	https://reutov.cian.ru/sale/flat/268250714/
Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 6	13/24	Монолитно-кирпичные	83,0	43,0	20,0	16 500 000 Р	хорошее	отличное	собственность	https://reutov.cian.ru/sale/flat/265500276/
Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 8	8/25	Монолитно-кирпичные	86,0	38,0	25,0	15 600 000 Р	хорошее	отличное	собственность	https://reutov.cian.ru/sale/flat/267375923/

⁶ Копии интернет-страниц с информацией о сопоставимых объектах приведены в Приложении к настоящему Отчету

Изображение 2. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



3-комн. квартира, 145,4 м²
 в ЖК «Мир. 6А», Дом 10, сдан в 2 кв. 2017
 Московская область, Реутов мкр. Северный Реутов, ул. Реутовских ополченцев, 10 [На карте](#)

18 600 000 ₽
 127 923 ₽/м²
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 062-45-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите уведомление по почте, указав электронный номер

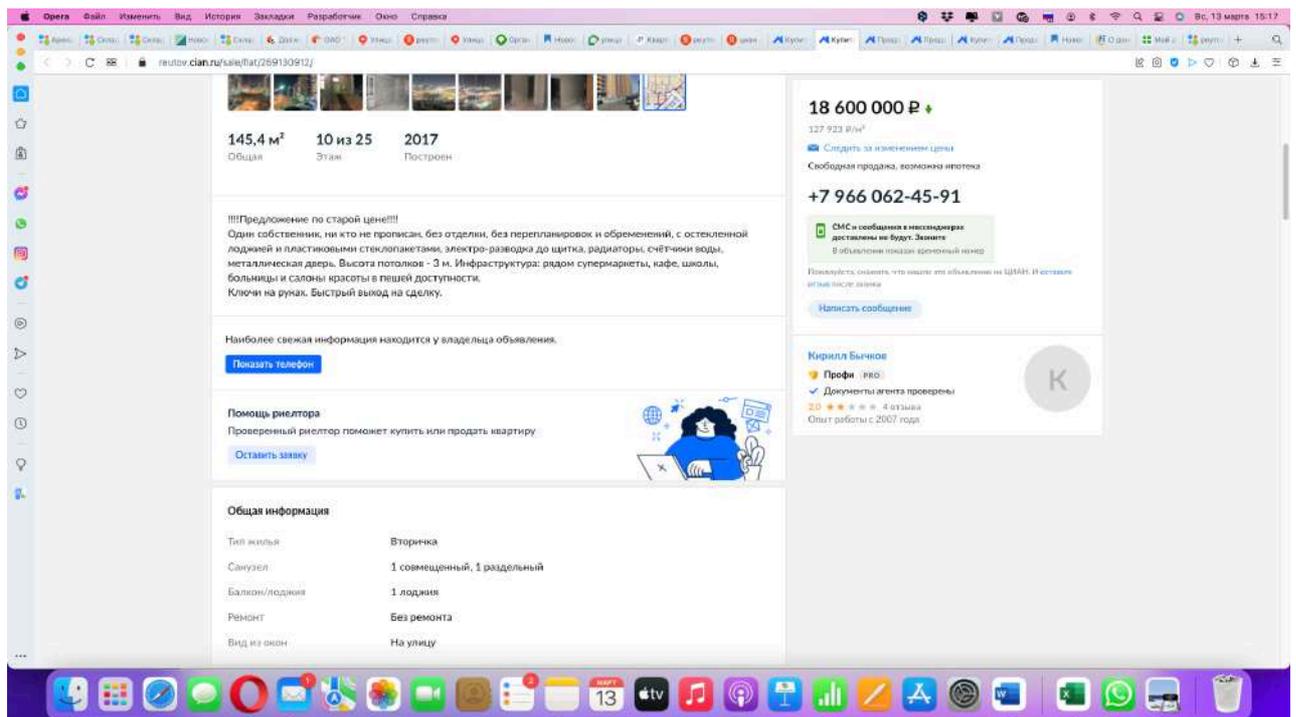
Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Кирилл Бычков
 Профи [р/о](#)
 ✓ Документы агента проверены
 2.0 ★★★★★ 4 отзыва
 Опыт работы с 2007 года

145,4 м² 10 из 25 2017
 Общая Этаж Построен

!!!!Предложение по старой цене!!!!
 Один собственник, ни кто не прописан, без отделки, без перепланировок и обременений, с остекленной лоджией и пластиковыми стеклопакетами, электро-разводка до щитка, радиаторы, счётчики воды, металлосетка на балконе, Высота потолков - 2,7 м. Мебель/техника/позволок отсутствуют, мебель, шторы и др.



145,4 м² 10 из 25 2017
 Общая Этаж Построен

!!!!Предложение по старой цене!!!!
 Один собственник, ни кто не прописан, без отделки, без перепланировок и обременений, с остекленной лоджией и пластиковыми стеклопакетами, электро-разводка до щитка, радиаторы, счётчики воды, металлическая дверь, Высота потолков - 3 м. Инфраструктура: рядом супермаркеты, кафе, школы, больницы и салоны красоты в пешей доступности. Ключи на руках. Быстрый выход на сделку.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

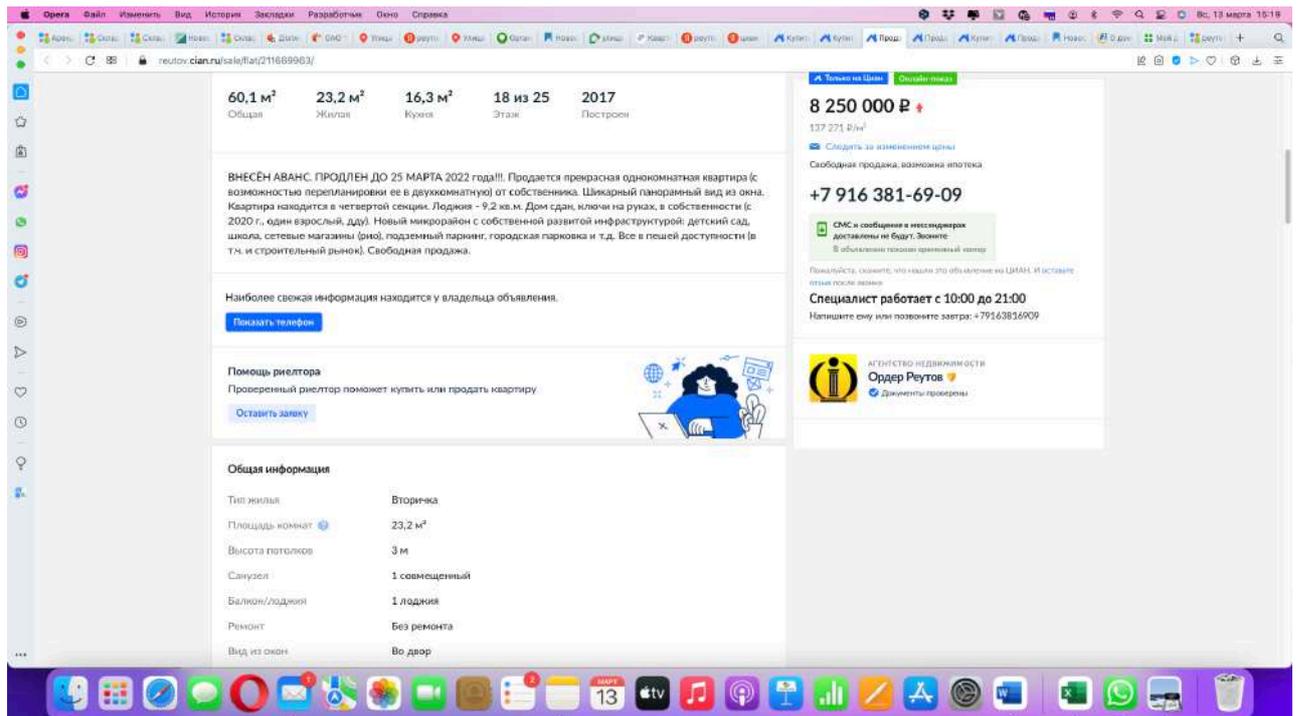
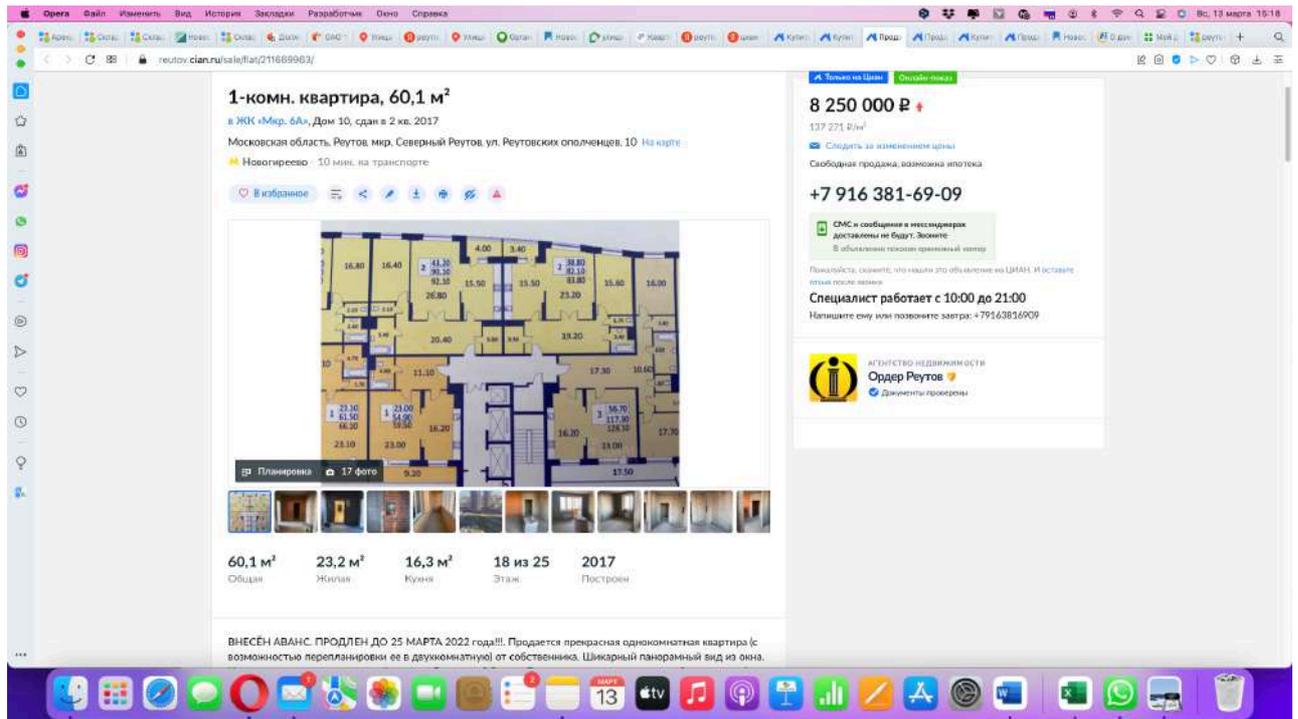
[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

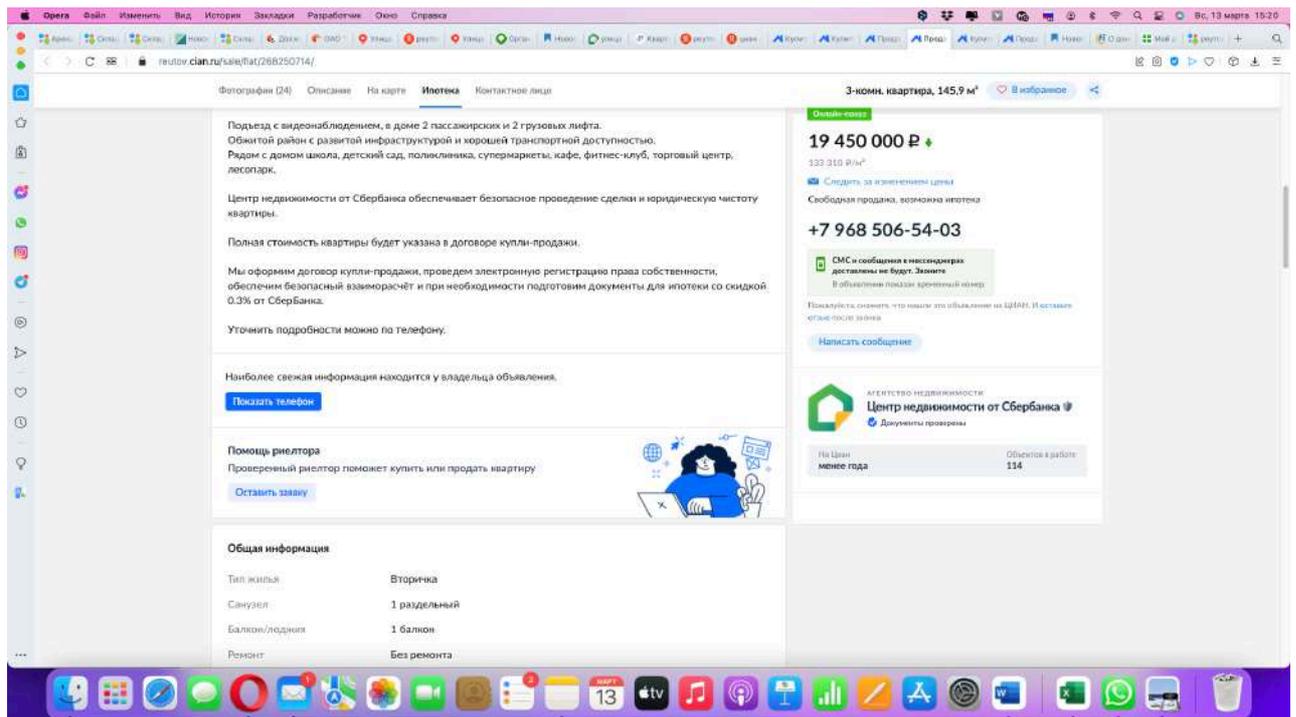
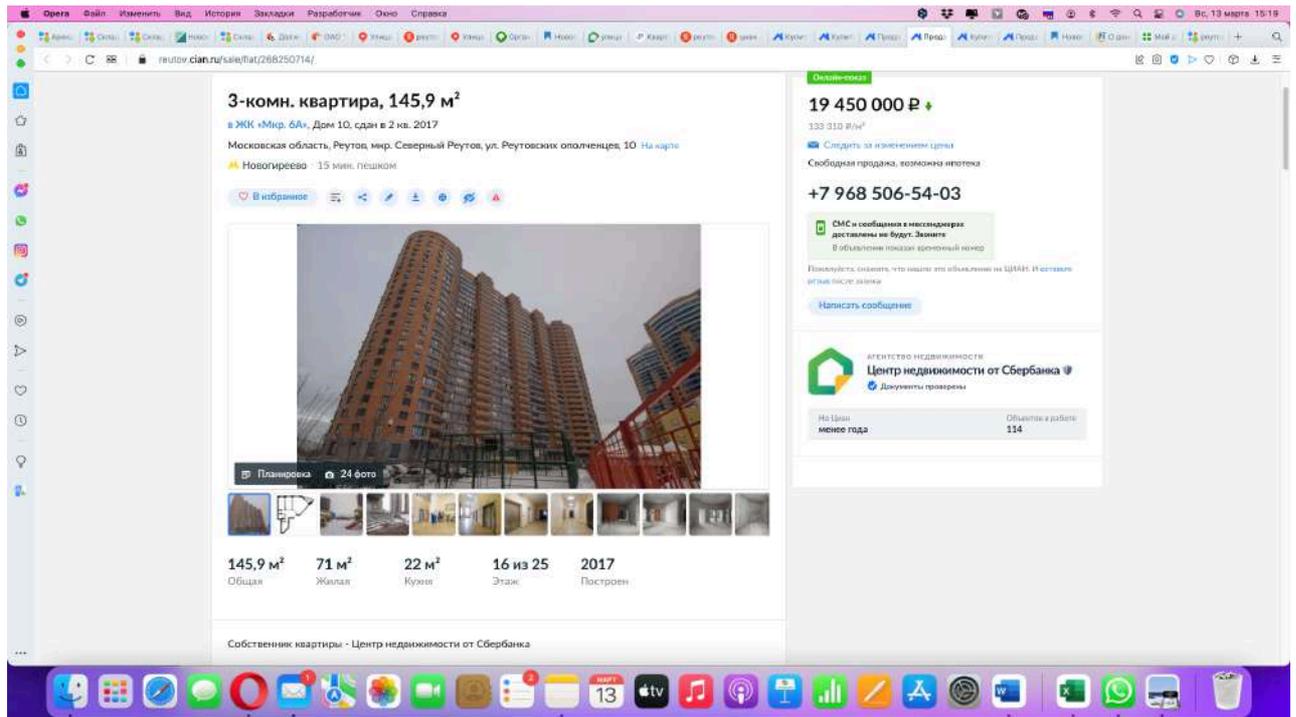
Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

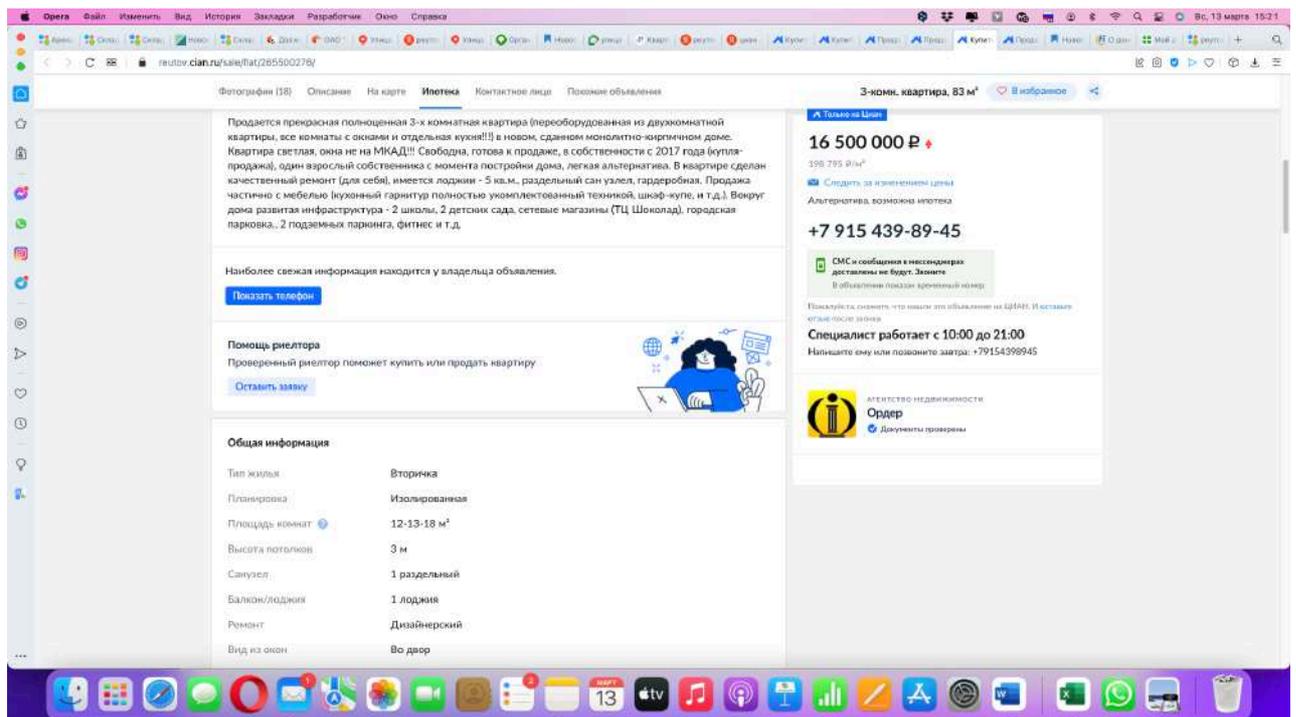
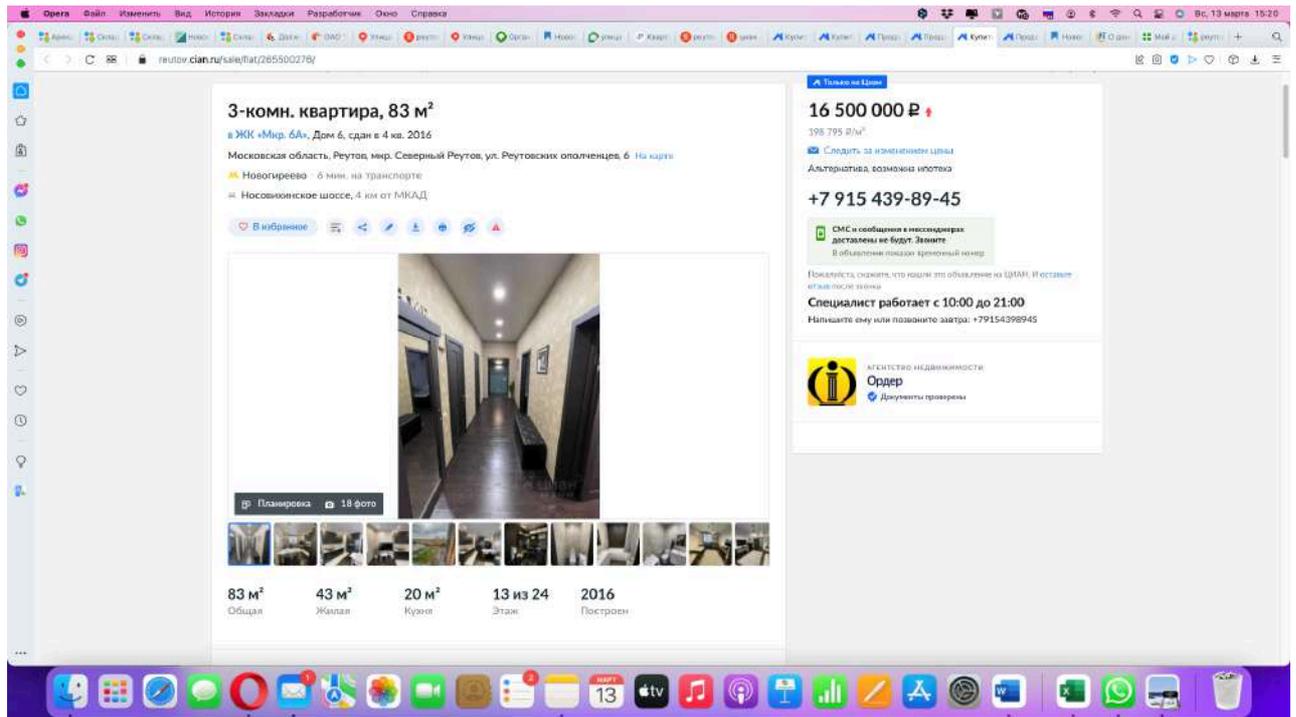
Изображение 3. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



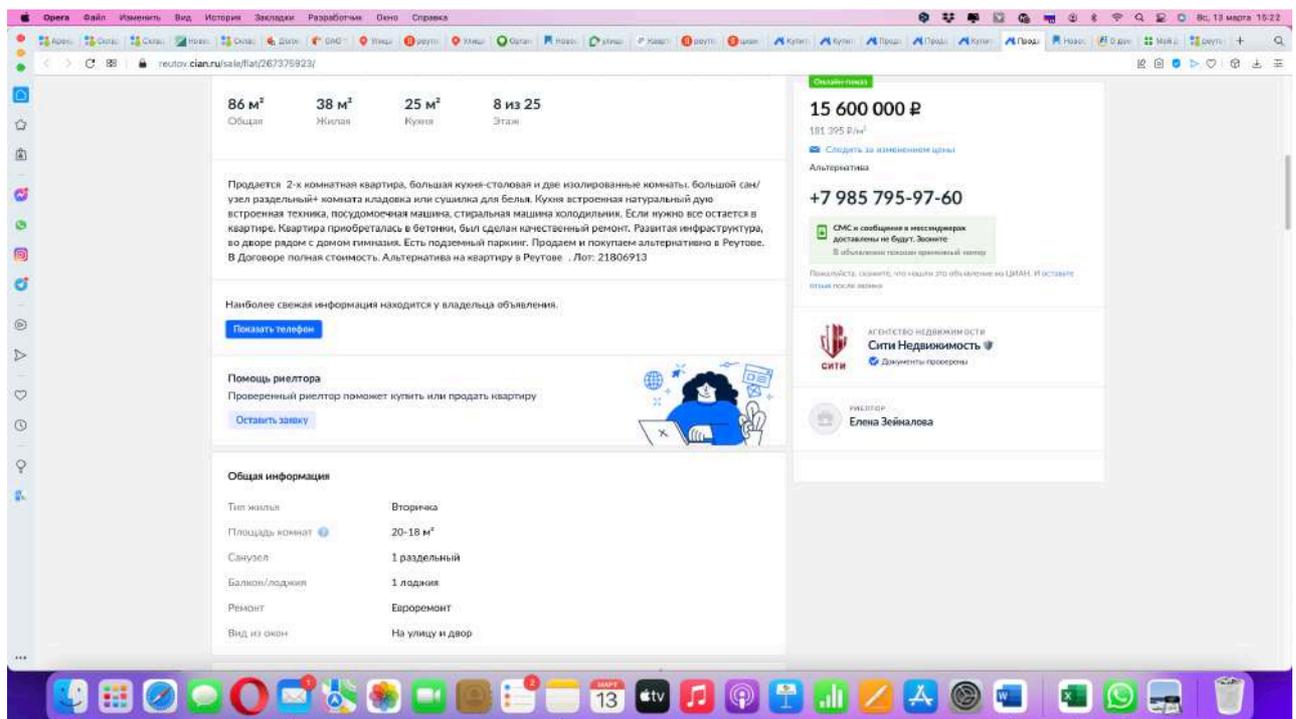
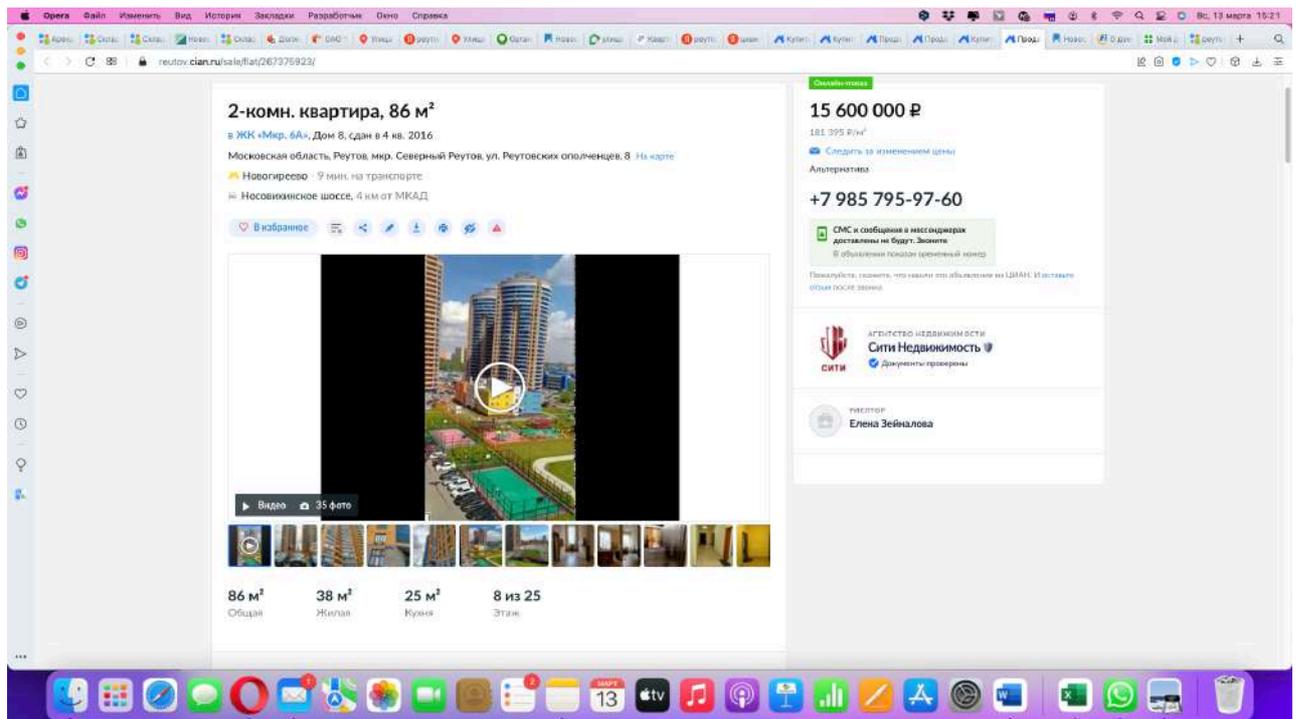
Изображение 4. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Изображение 5. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №4



Изображение 6. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №5



На первом этапе качественной оценки происходит кодирование основных характеристик объектов. Система кодировки, которую использовали Оценщики, приведена в таблице 8.

Таблица 8. Система кодировки основных характеристик объектов

Фактор	Значение	Код
Район расположения здания	Центральная часть города	4
	Район приближенный к центру	3
	Район удаленный от центра	2
	Окраина города	1
Инфраструктура	Отлично развита	4

Фактор	Значение	Код
	Хорошо развита	3
	Удовлетворительно развита	2
	Не удовлетворительно развита	1
Транспортная доступность	Отличная	4
	Хорошая	3
	Удовлетворительная	2
	Неудовлетворительная	1
Материал стен здания	Кирпичные стены	4
	Железобетонные стены	3
	Шлакоблочные стены	2
	Деревянные стены	1
Физическое состояние здания	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Этаж	Средний	2
	Первый или последний	1
Планировка квартиры	Спецпроект	5
	Улучшенная	4
	"Сталинка"	3
	"Хрущевка"	2
	Коммуналка	1
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1

Результаты кодирования приведены в таблице 9.

Таблица 9. Результаты кодирования

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		18 600 000 ₽	8 250 000 ₽	19 450 000 ₽	16 500 000 ₽	15 600 000 ₽
Корректировка на уторгование		0,953	0,953	0,953	0,953	0,953
Скорректированная стоимость объекта, руб.		17 725 800 ₽	7 862 250 ₽	18 535 850 ₽	15 724 500 ₽	14 866 800 ₽
Корректировка на передаваемое право		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость объекта, руб.		16 662 252 ₽	7 390 515 ₽	17 423 699 ₽	14 781 030 ₽	13 974 792 ₽
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная		16 662 252 ₽	7 390 515 ₽	17 423 699 ₽	14 781 030 ₽	13 974 792 ₽

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
стоимость объекта, руб.						
Площадь объекта, руб.		145,4	60,1	145,9	83,0	86,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		114 596 Р	122 970 Р	119 422 Р	178 085 Р	162 498 Р
Район расположения здания	3	3	3	3	3	3
Инфраструктура	4	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	4	4	4	4	4	4
Материал стен здания	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние здания	4	4	4	4	4	4
Этаж	2	2	2	2	2	2
Планировка квартиры	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	1	1	1	1	4	4
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	2	2	2	2	2	2

Результаты относительной корректировки приведены в таблице 10.

Таблица 10. Результаты относительной корректировки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Инфраструктура	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	4	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	1	1	1	1	1	1
Материал стен здания	1	1	1	1	1	1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6
Взвешенное значение	6	6	6	6	6	6
Физическое состояние здания	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	5	5	5	5	5	5
Этаж	1	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	2	2	2	2	2	2
Планировка квартиры	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	0,25	0,25	0,25	0,25	1	1
Вес (рейтинг) показателя	9	9	9	9	9	9
Взвешенное значение	2,25	2,25	2,25	2,25	9	9
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Вес (рейтинг) показателя	8	8	8	8	8	8
Взвешенное значение	5,33	5,33	5,33	5,33	5,33	5,33
Сумма взвешенных значений кодов	33,43	33,43	33,43	33,43	40,18	40,18
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		114 596 Р	122 970 Р	119 422 Р	178 085 Р	162 498 Р
Стоимость/сумма кодов	3830,67	3427,60	3678,07	3571,95	4431,81	4043,90
Стоимость права требования за 1 кв.м объекта долевого строительства, руб.	128 072 Р					

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 11. Данные по трем подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	128 072 Р за 1 кв.м
Доходный	не применялся

4.5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки являются Права требования Общества с ограниченной ответственностью «ТБЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, перечисленные в разделе Задание на оценку и в главе 2 Описание Объекта оценки настоящего отчета об оценке.

В соответствии с Договорами участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г., Застройщик (ООО «САТУРН») обязан в предусмотренный Договорами срок построить (создать) Многоквартирные домов и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов передать объекты долевого строительства, расположенные в Многоквартирных домах, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договорами участия цену и принять объекты долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов.

Таким образом, объекты долевого строительства могут быть переданы Участнику договора при условии 100%-ой готовности жилых домов, а, соответственно, и передаваемые жилые помещения должны быть полностью готовы к эксплуатации.

Ввиду того, что правом, учитываемым при проведении оценки, является право требования, предъявляемое к Застройщику Участником договора (не для сделки с правом требования с привлечением 3-ей стороны), переход от права собственности к праву требования на объекты долевого строительства будет состоять в учете срока передачи объектов.

Обычно последовательность оценки прав требования по договорам долевого имеет следующий вид:

- первоначально Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объектов долевого строительства (жилых помещений). При этом расчет выполняется исходя из предположения 100%-ой готовности объектов, оформленного права собственности на объекты и возможности использования помещений. Полученная рыночная стоимость будет представлять собой величину, которая на дату оценки равноценна будущей стоимости оцениваемых жилых помещений после их ввода в эксплуатацию и оформления имущественных прав в установленном порядке.
- далее для перехода от рыночной стоимости жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, к рыночной стоимости права требования на объекты необходимо учесть компенсацию упущенной прибыли (вмененных издержек) за период доведения объектов долевого строительства (жилых помещений) до состояния 100%-ой готовности и оформления на них имущественных прав в установленном порядке. Для этого рассчитывается корректировка на переход от права собственности к праву требования на объекты долевого строительства (жилые помещения);
- для определения рыночной стоимости объектов оценки (прав требования на объекты долевого строительства (жилые помещения)) рассчитанная рыночная стоимость жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, уменьшается на размер корректировки на переход от права собственности к праву требования на рассматриваемые жилые помещения.

Исходя из результатов расчета рыночной стоимости права требования по договорам долевого участия за 1 кв.м объектов долевого строительства (жилых помещений), полученных ранее в рамках настоящего Отчета, Оценщиком была получена итоговая рыночная стоимость Объектов оценки. Расчет рыночной стоимости прав требования Общества с ограниченной ответственностью «ТБЕРРА» по договорам участия в долевом строительстве №ТВЕ/М6-К8 от



22.04.2015 г., №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г. на объекты долевого строительства, приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Количество комнат	Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость права требования, руб.	Рыночная стоимость права требования (округленно), руб.
1	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	3	8	147,0	3	128 072 Р	18 826 575 Р	18 826 575 Р	18 827 000 Р
2	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	4	12	147,5	3	128 072 Р	18 890 611 Р	18 890 611 Р	18 891 000 Р
3	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	6	20	147,3	3	128 072 Р	18 864 997 Р	18 864 997 Р	18 865 000 Р
4	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	7	24	147,7	3	128 072 Р	18 916 225 Р	18 916 225 Р	18 916 000 Р
5	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	10	36	147,4	3	128 072 Р	18 877 804 Р	18 877 804 Р	18 878 000 Р
6	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	12	44	147,1	3	128 072 Р	18 839 382 Р	18 839 382 Р	18 839 000 Р
7	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	56	147,1	3	128 072 Р	18 839 382 Р	18 839 382 Р	18 839 000 Р
8	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	18	68	147,1	3	128 072 Р	18 839 382 Р	18 839 382 Р	18 839 000 Р
9	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	21	80	147,3	3	128 072 Р	18 864 997 Р	18 864 997 Р	18 865 000 Р
10	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	23	88	147,4	3	128 072 Р	18 877 804 Р	18 877 804 Р	18 878 000 Р
11	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	224	147,3	3	128 072 Р	18 864 997 Р	18 864 997 Р	18 865 000 Р
12	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	17	230	147,4	3	128 072 Р	18 877 804 Р	18 877 804 Р	18 878 000 Р
13	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	19	236	148,0	3	128 072 Р	18 954 647 Р	18 954 647 Р	18 955 000 Р
	ИТОГО:								245 335 000 Р

4.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 п.25, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Для определения удельного веса для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы:

- Цель оценки и предположительное использование ее результатов.
- Определяемый вид стоимости.
- Вид прав собственности.
- Количество и качество данных, использованных в расчетах.
- Уровень контроля рассматриваемой доли собственности.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации, точность оценки и количество доказательств.

Для определения рыночной стоимости прав требования Оценщик использовал сравнительный подход. Результаты проведения оценки приведены в нижеследующей таблице.

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость права требования, руб.
1	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	3	8	147,0	18 827 000 Р
2	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	4	12	147,5	18 891 000 Р
3	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	6	20	147,3	18 865 000 Р
4	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	7	24	147,7	18 916 000 Р

№ п/п	Договор	Этаж	Строительный номер Объекта долевого участия	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость права требования, руб.
5	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	10	36	147,4	18 878 000 Р
6	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	12	44	147,1	18 839 000 Р
7	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	56	147,1	18 839 000 Р
8	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	18	68	147,1	18 839 000 Р
9	№ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 г.	21	80	147,3	18 865 000 Р
10	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	23	88	147,4	18 878 000 Р
11	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	15	224	147,3	18 865 000 Р
12	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	17	230	147,4	18 878 000 Р
13	№2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 г.	19	236	148,0	18 955 000 Р
	ИТОГО:				245 335 000 Р

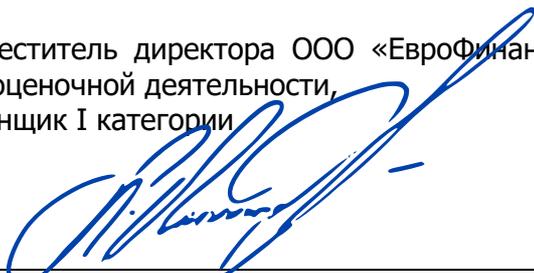
Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки составляет:
245 335 000 (Двести сорок пять миллионов триста тридцать пять тысяч) рублей.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
 по оценочной деятельности,
 оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович

«15» марта 2022 г.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
6. Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников. Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98. Москва, 1998 г.
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
8. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
9. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №326 от 01 июня 2015 г.
7. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
8. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраняемый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустраняемый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые

будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ





АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрещенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Батраионовский проезд, дом 7, корп.
 11тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
 КОМПАНИИ**

№ ПОО - 0011331982 от 20 августа 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях.

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЕвроФинанс»		
Юридический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Фактический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1057100599930	ИНН: 7105035853	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «ЕвроФинанс»		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (Ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 24.08.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.08.2022г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом			

дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (Документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения оплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

Стороны договорились о том, что денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора)

<p>Страхователь/Представитель Страхователя:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами, саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p>/Фадеева А.В./</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность ФИО / <i>Давлетшина А.Ф.</i> Директор филиала в г. Казань, Давлетшина А.Ф. Доверенность № 216 от 01.03.2021г. М.П.:</p>
--	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:
Специалвст ООО «Зетта Страхование»	Подпись:
	ФИО:


 Приложение 2
 к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

 ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
 тел.: 8 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО – 0011443223
 от 20 декабря 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Михайлин Алексей Владимирович	
Адрес регистрации:	РФ, Тульская область, Ленинский район, с.Маслово, ул. Владимирская, д.10, кв.6	
Паспортные данные:	7004 639579 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 04.11.2004г.	
ИНН:	710400461509	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключающие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3500 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.
По одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 24.12.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.12.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 23.12.2021г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
		4-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		



0011443223

0011443223

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежность, упущения, опущения, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.д.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об освобождении оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворяет требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения непоплаченной и установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для подталкивания с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах упомянутых лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанных в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.lufich.ru.

Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставлять Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страховой возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полиссе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полиссе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полиссе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полисс составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полисс составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта

Страхование от 02.02.2015 г. <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, ознакомил и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (включая приложения), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховые организации, предоставляется Страховщиком в полном объеме.

Михайлин А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Должность ФИО / Должность в ООО Зетта Страхование
г. Саранга Катальса А.В.
Доверенность №081 от 10.08.2021г.
М.П.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «СПИРОН», Москва, 2021 г., - бл. 13 № 484

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030434-3

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » октября 20 24 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЦЕНКА 71»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 8 (строительный), № 8 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,0 кв. метров. Указанная квартира расположена на 3 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 8.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 8. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 8 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 8 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 8 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8
от 22 апреля 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 12 (строительный), № 12 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,5 кв. метров. Указанная квартира расположена на 4 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 12.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 12. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 12 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года. Претензий по квартире № 12 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 12 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521



/В.М. Витиск/,




/М.В. Фильштинская/,


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8
от 22 апреля 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 20 (строительный), № 20 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,3 кв. метров. Указанная квартира расположена на 6 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 20.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 20. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 20 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года. Претензий по квартире № 20 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 20 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/

АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 24 (строительный), № 24 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,7 кв. метров. Указанная квартира расположена на 7 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 24.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 24. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 24 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 24 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 24 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № 2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 36 (строительный), № 36 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,4 кв. метров. Указанная квартира расположена на 10 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 36.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 36. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 36 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 36 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 36 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8
от 22 апреля 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 44 (строительный), № 44 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,1 кв. метров. Указанная квартира расположена на 12 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 44.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 44. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 44 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года. Претензий по квартире № 44 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 44 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 56 (строительный), № 56 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,1 кв. метров. Указанная квартира расположена на 15 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 56.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 56. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 56 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 56 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 56 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2- ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 68 (строительный), № 68 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,1 кв. метров. Указанная квартира расположена на 18 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 68.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 68. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 68 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 68 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 68 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521



/В.М. Витиск/,




/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8
от 22 апреля 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 80 (строительный), № 80 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,3 кв. метров. Указанная квартира расположена на 21 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 80.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 80. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 80 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года. Претензий по квартире № 80 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 80 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве № ТВЕ/М6-К8 от 22.04.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2- ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 88 (строительный), № 88 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,4 кв. метров. Указанная квартира расположена на 23 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 88.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 88. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 88 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 88 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 88 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521



АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2- ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице **Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с **Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года** составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий **Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года** Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 224 (строительный), № 224 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,3 кв. метров. Указанная квартира расположена на 15 этаже жилого дома-новостройки по адресу: **РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).**
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 224.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 224. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 224 соответствует условиям **Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года**. Претензий по квартире № 224 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 224 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по **Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года** в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия **Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.**
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/,



/М.В. Фильштинская/


АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2- ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 230 (строительный), № 230 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 147,4 кв. метров. Указанная квартира расположена на 17 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 230.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 230. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 230 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 230 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 230 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521



/В.М. Витиск/



/М.В. Фильштинская/

АКТ
о результатах реализации
Договора участия в долевом строительстве №2- ТВЕ/М6-К8
от 11 августа 2015 года

Московская область,
город Реутов

04 АПР 2017

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «САТУРН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Витиска Виктора Мечиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРРА», ИНН 9705003046, КПП 770501001, зарегистрировано МИФНС №46 по г. Москве 06.10.2014г., ОГРН 5147746190521, юридический адрес: 115184, г.Москва, 1-й Новокузнецкий пер., дом 10А, офис 1, р/с 40702810800021122743 в ПАО «Межтопэнергобанк», г.Москва, к/с 30101810345250000237, БИК 044525237, в лице Генерального директора Фильштинской Маргариты Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года Участник осуществил финансирование строительства трехкомнатной квартиры № 236 (строительный), № 236 (почтовый), общей площадью 146,3 кв. метров. Согласно уточненным данным по результатам обмеров БТИ, общая площадь жилого помещения составила 148,0 кв. метров. Указанная квартира расположена на 19 этаже жилого дома-новостройки по адресу: РФ, Московская обл., г. Реутов, ул.Реутовских ополченцев, д.8, (строительный адрес: РФ, Московская обл., г. Реутов, микрорайон-6А, корпус 8).
2. Стороны подтверждают выполнение взаиморасчетов по указанной в п.1 настоящего акта квартире № 236.
3. Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял квартиру № 236. Техническое состояние и обустройство переданной квартиры № 236 соответствует условиям Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года. Претензий по квартире № 236 Участник к Застройщику не имеет.
4. Участник приобретает право владения, пользования и распоряжения указанной в п. 1 настоящего акта квартирой № 236 с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
5. Все условия и обязательства по Договору участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015 года в части, касающейся вышеуказанной квартиры, стороны выполнили в полном объеме. Финансовых и имущественных претензий друг к другу Стороны не имеют.
6. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является основанием для прекращения действия Договора участия в долевом строительстве №2-ТВЕ/М6-К8 от 11.08.2015.
7. Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «САТУРН»
125502 г. Москва, ул. Петрозаводская
д.9, корп.2, офис 8
ОГРН 1137746512639

УЧАСТНИК:
ООО «ТВЕРРА»
115184, г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер.,
дом 10А, офис 1
ОГРН 5147746190521


/В.М. Витиск/



/М.В. Фильштинская/
