

Общество с ограниченной ответственностью «АПЭКС ГРУП»
ОГРН 1027700547071 от 27.03.2000 г.
г Москва, Даниловский р-н, ул Трофимова, д 2А

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «АПЭКС ГРУП»,

_____/Запорожец Г. Г.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П. 14.05.2019 г.

ОТЧЕТ № 407402

об оценке рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 35.30 кв.м, расположенную по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX

ЗАКАЗЧИК: XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АПЭКС ГРУП»

ОЦЕНЩИК: Крохмаль С. А., реестровый номер 1420.46 в НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» от 11.02.2016 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.05.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14.05.2019 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей залога в ПАО Сбербанк.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	3
2. Задание на оценку	4
3. Применяемые стандарты оценки	5
4. Допущения при проведении оценки объекта оценки	5
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	6
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
7. Основные факты и выводы	7
8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	8
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.3. Сведения об износах и устареваниях	15
8.4. Общая информация о местоположении	16
8.5. Описание имущественных прав на Объект оценки	17
8.6. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра	17
8.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта	18
8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки	18
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	29
9.1. Методика оценки объектов недвижимости	29
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)	29
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	31
10.1. Процедура метода сравнения продаж	31
10.2. Выбор объектов-аналогов	31
10.3. Определение корректировок и порядок их внесения	32
10.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж	37
11. Согласование результатов оценки	42
12. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	42
13. Декларация качества (заявление о соответствии)	43
14. Список литературы	44
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам	45
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	49
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком	56

1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м
	квартира		1	5	35.30	14.20	14.20
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие/характер обременений		Кадастровый номер	
	Не выявлено			Ипотека в силу закона		-	
Описание здания	Материал стен дома		Этажность	Год постройки	Физический износ здания, %		
	Монолитный		16	2019	1		
Адрес объекта оценки	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX						
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости имущества для целей залога Объекта оценки в ПАО Сбербанк						
Заказчик оценки	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, паспорт гражданина РФ XXXXXXXX						
Основание оценки	Договор № XXXXXXXXX						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	для целей залога Объекта оценки в ПАО Сбербанк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	АПЭКС ГРУП		г Москва, Даниловский р-н, ул Трофимова, д 2А, +74957836880, zayavka@apex-group.ru	1027700547071, 27.03.2000 г.	ПАО СК «Росгосстрах» (страховой полис № 3/19/134правила/917)	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика			
	5	1420.46	НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	№ 0991R/776/F0347/18, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 02.10.2018 по 01.10.2019. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)			
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	07.05.2019		07.05.2019		14.05.2019		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать)		Не применялся (Обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		Не применялся (Обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						
	5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать)						

Оценщик Крохмаль Светлана Александровна

Представитель,

Запорожец Г. Г.

М.П.

2. Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 35.30 кв.м, расположенная по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 35.30 кв.м, расположенная по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Договор участия в долевом строительстве 2. Передаточный акт 3. Экспликация 4. поэтажный план
Правообладатель (-ли)	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право общей совместной собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека в силу закона
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей залога Объекта оценки в ПАО Сбербанк
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат

Параметр	Значение
	обязательному учету
Общедоступные требования, залогадержателем (ПАО Сбербанк) к оценке в целях залога	Требования по оценке представлены в документах: 1. «Порядок сотрудничества ПАО «Сбербанк России» с оценщиками при кредитовании физических лиц и клиентов сегмента «Микробизнес»; 2. «Рекомендации по составлению отчетов по оценке недвижимого имущества для целей залога». Документы размещены на сайте ПАО Сбербанк: http://www.sberbank.ru/ru/legal/partners/partner_drkk/fiz
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 4

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Документы и информация по Объекту оценки, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными, и Оценщик не проводит независимой проверки их точности или полноты.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
6. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.
7. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
8. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
9. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 4 настоящего Отчета.
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

11. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

12. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

13. Оценщик не проводит технических экспертиз и не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

14. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

15. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

16. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

17. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

ФИО, паспортные данные	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, паспорт гражданина РФ XXXXXXXXXX
-------------------------------	--

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 3. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
Оценщик	Крохмаль Светлана Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», расположенной по адресу: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» от 11.02.2016, регистрационный номер № 1420.46
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №679799 рег. номер 030-2011 от 01.06.2011 г. «АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Крохмаль Светлана Александровна) № 0991R/776/F0347/18, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 02.10.2018 по 01.10.2019. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)
Местонахождение оценщика	г Москва, Даниловский р-н, ул Трофимова, д 2А
Номер контактного телефона	+74957836880
Адрес электронной почты	zayavka@apex-group.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 10/17 от 01.06.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	5
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не

Параметр	Значение
	состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 4. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	АПЭКС ГРУП
ОГРН:	ОГРН 1027700547071
Дата присвоения ОГРН:	27.03.2000 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией ПАО СК «Росгосстрах» (страховой полис № 3/19/134правила/917 период страхования с 23.04.2019 по 22.04.2020). Страховая сумма 100000000 (сто миллионов) руб.
Местонахождение:	г Москва, Даниловский р-н, ул Трофимова, д 2А
Почтовый адрес	г Москва, Даниловский р-н, ул Трофимова, д 2А
Генеральный директор	Запорожец Геннадий Геннадьевич
Телефон:	+74957836880
Электронная почта	zayavka@apex-group.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью АПЭКС ГРУП подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью АПЭКС ГРУП 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.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Крохмаль Светлана Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № XXXXXXXX
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 35.30 кв.м, расположенная по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX
Правообладатель (-ли)	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, Шкарупина Елена Алексеевна
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона
Зарегистрированные права	Право общей совместной собственности

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать) руб. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог Объекта оценки в ПАО Сбербанк. - Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. - 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.»

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irm.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
	оцениваемому на дату оценки		объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2018; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Договор участия в долевом строительстве 2. Передаточный акт 3. Экспликация 4. поэтажный план
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Жилая квартира общей площадью 35.30 кв.м, расположенная по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX

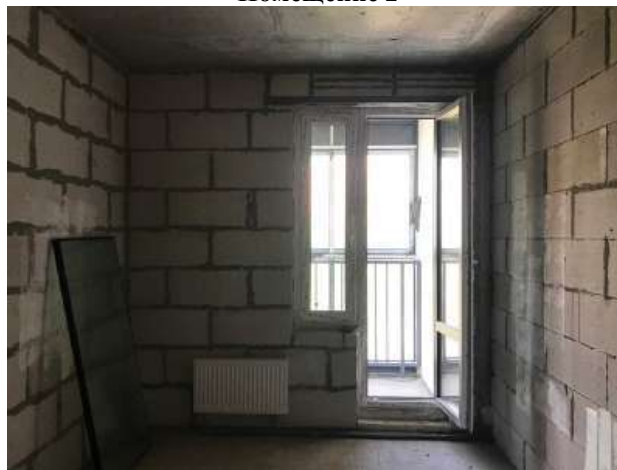
Осмотр был проведен 07.05.2019 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.

Результаты фотофиксации представлены далее:

Помещение 2



Помещение 2



Вид из окна 3



Помещение 5



Помещение 5



Дверь в квартиру



Помещение 1



Помещение 1



Вид из окна 5



Помещение 4



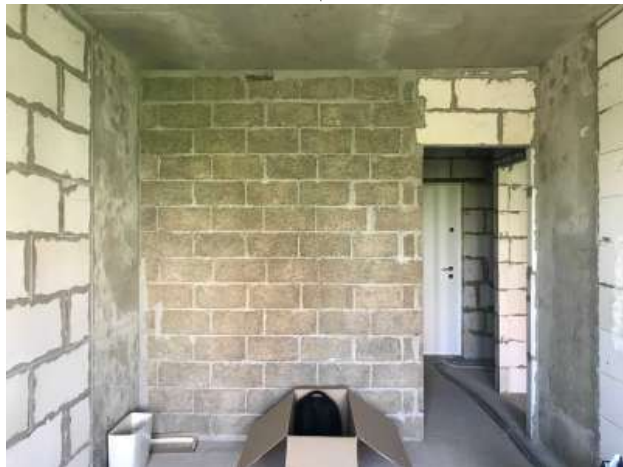
Помещение 4



Помещение 3



Помещение 3



Подъезд



Подъезд



Подъезд



Лифт



Вход в подъезд



Информационная табличка



Фасад



Фасад



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Таблица 8. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2019
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	1%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	16
Наружные стены (материал)	Монолитный
Материал перегородок	Пеноблоки
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние внешней отделки	Хорошее
Уровень защищенности подъезда	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	В наличии
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная
Тип первого этажа	Нежилой

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (-)

Таблица 9. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат объекта оценки	Изолированная
Общая площадь объекта оценки/ Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м.	35.30/36.70
Жилая площадь объекта оценки, кв. м.	14.20
Общая площадь кухни, кв. м.	14.20
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м.	2.80
Санузел	Совмещенный
Вид из окон	Во двор
Подсобные помещения в квартире	Отсутствуют
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних	Не выявлено

Параметр	Значение
помещений (балкон, лоджия)	
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует -
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (-)

8.3. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_{ϕ} , $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{FA + RI}, \quad \{2\}$$

где:

$EA = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2019	1	1

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 1%.

Таблица 12. Описание материалов, состояния конструктивных элементов помещения и инженерных обеспечений Объекта оценки

Наименование конструктивных элементов помещения и инженерных обеспечений Объекта оценки	Описание материалов отделки конструктивных элементов помещения	Техническое состояние инженерных обеспечений Объекта оценки и отделки конструктивных элементов помещения
Отделка стен и перегородок	Без отделки	Требуется ремонт
Отделка полов	Без отделки	
Отделка потолков	Без отделки	
Проемы	Окна – Стеклопакеты	
	Межкомнатные двери – Отсутствуют	
	Входная дверь – Металлическая	
Инженерно-технические устройства	Плита - Плита электрическая (планируется)	В пределах естественного износа
Объект подключен к системам Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены, оборудование для указанных систем Установлено	В пределах естественного износа

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (-)

8.4. Общая информация о местоположении

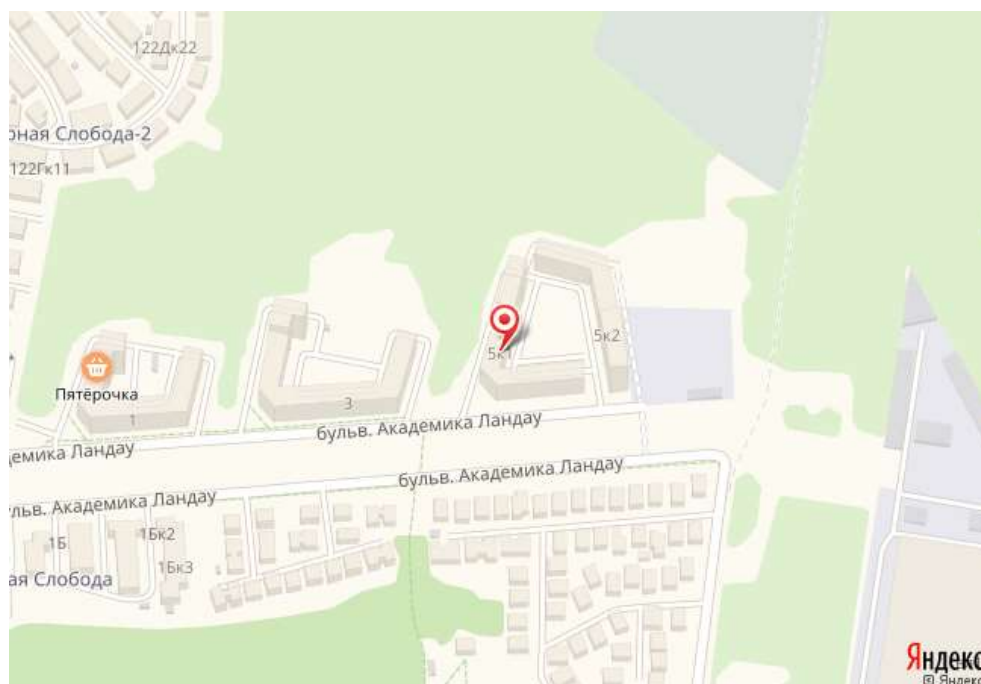


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX Северный р-н Северо-восточный
Ближайшая станция метро/ ж.д станция	Алтуфьево, 30 мин., транспорт
Ближайшая транспортная магистраль	Дмитровское ш.
Интенсивность движения транспорта около объекта	Средняя
Близость к остановке общественного транспорта	720 м
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует
Придомовая территория	Стихийная парковка, Не огорожена, Асфальтовое покрытие, Детская площадка

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, данные полученные при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.5. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право общей совместной собственности
Правообладатель (-ли)	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX
Документы, удостоверяющие право	1. Договор участия в долевом строительстве 2. Передаточный акт
Обременения (ограничения) права	Ипотека в силу закона

Источник: данные предоставленных документов

8.6. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 15. Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2.	Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: - Правоустанавливающим документам - Соответствуют; - Техническим документам - Соответствует.
3.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5.	Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее

использование объекта: Жилая недвижимость
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка Объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 1 % износа, данные о ремонте отсутствуют. Состояние здания оценивается как Хорошее.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Без отделки».
11. Инженерное обеспечение Объекта оценки (системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, вентиляции, электроснабжения, систем телекоммуникации и связи), соответствует уровню «Хорошее», техническое состояние: в пределах естественного износа, текущий ремонт не требуется.
12. Обременения. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Ипотека в силу закона
13. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
14. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилая квартира в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2018; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.

- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;

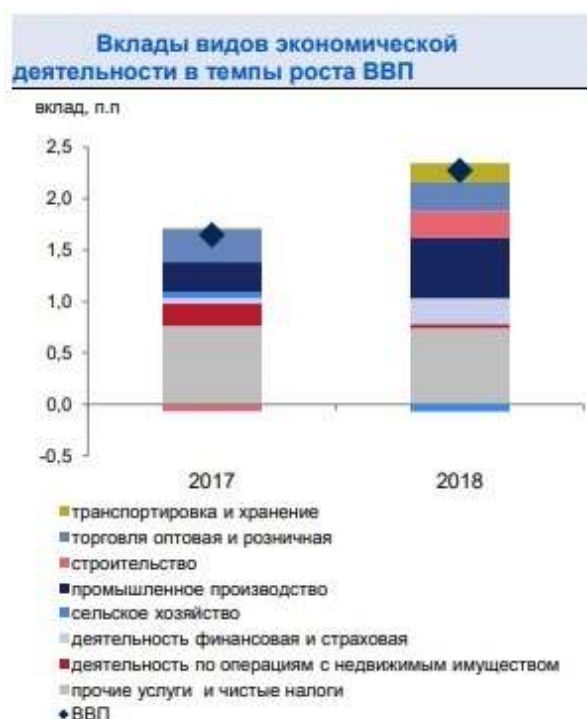
- рынок жилой недвижимости г. Москвы.

9.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

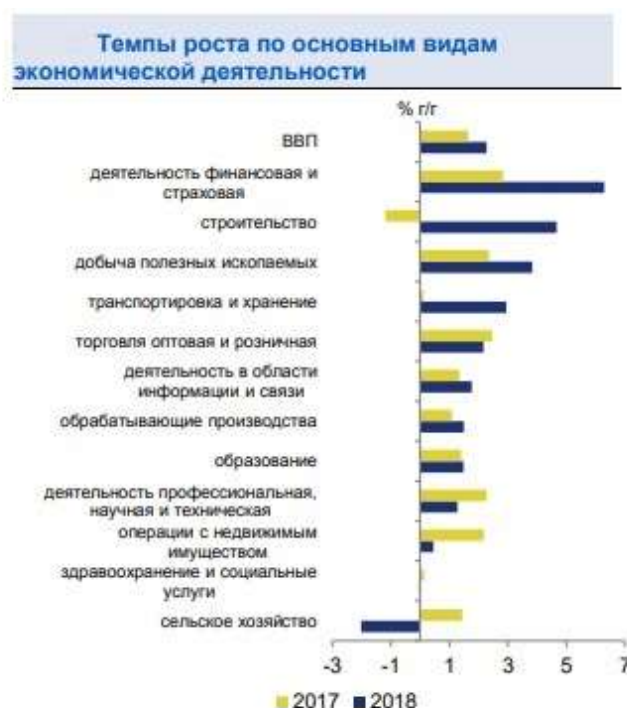
(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



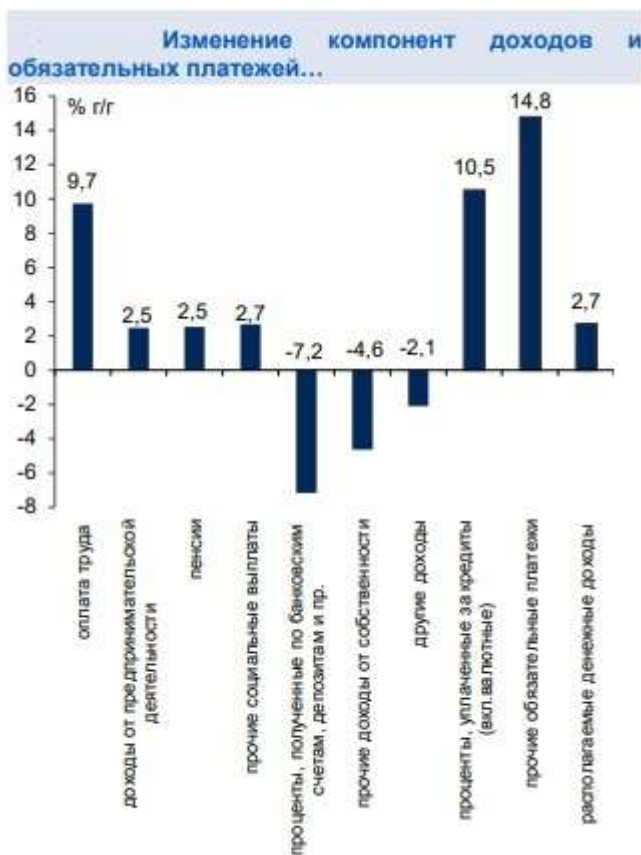
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



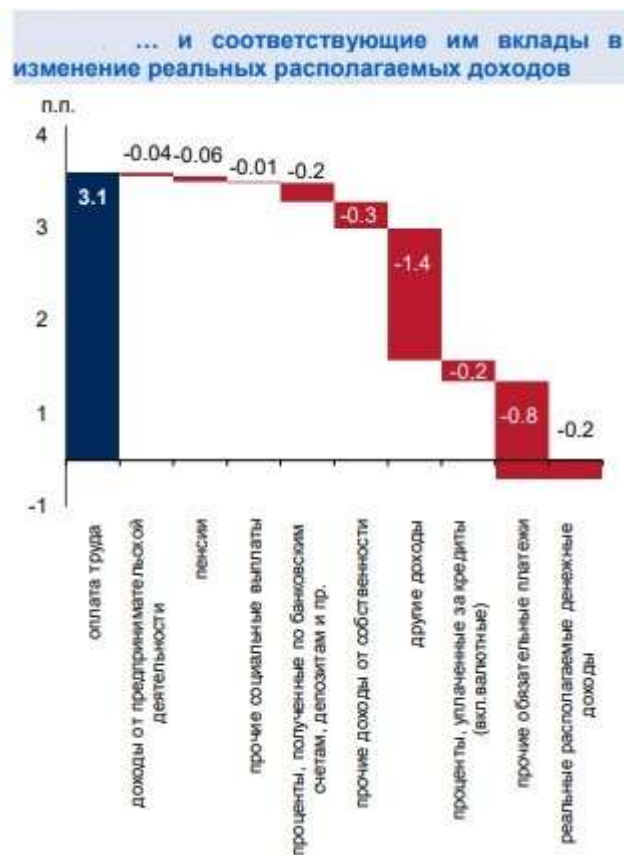
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения:



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

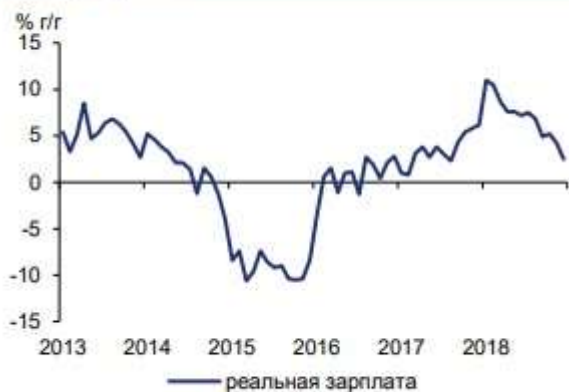


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост

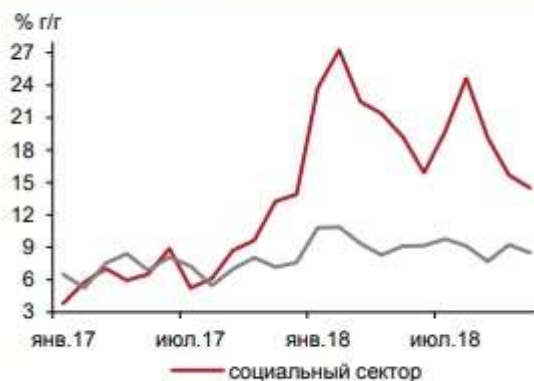
реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

...в условиях стагнации численности рабочей силы

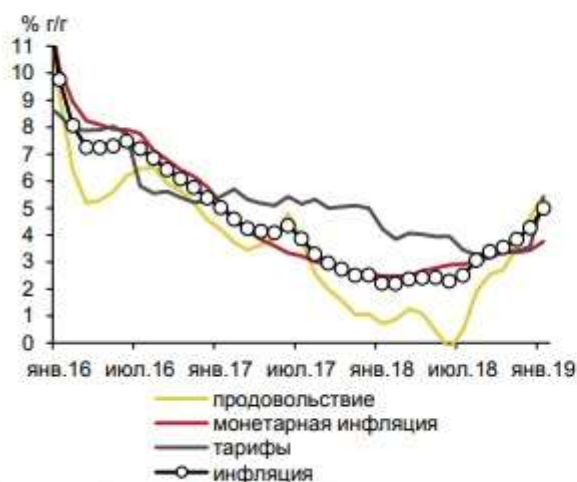


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г.

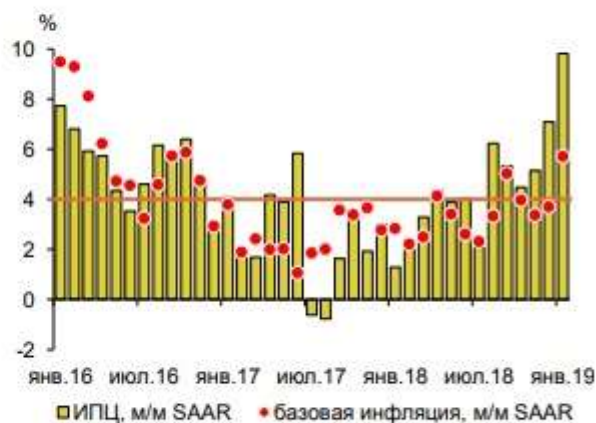
(0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

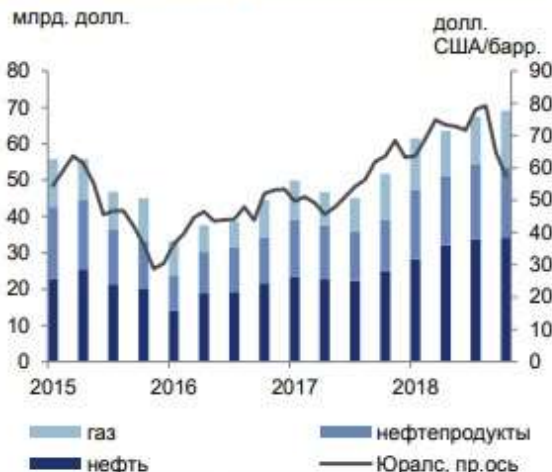
В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Профицит текущего счета достиг рекордных уровней...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

... благодаря позитивной динамике нефтегазового экспорта

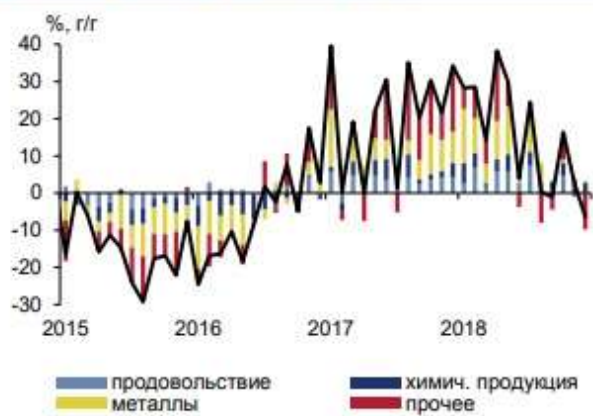


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении

наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения. Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года. Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Ненефтегазовый экспорт также демонстрировал уверенный рост...



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

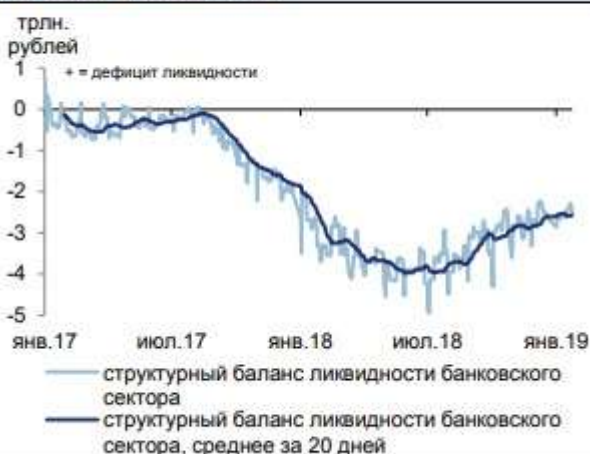
...в том числе под влиянием ценового фактора



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04.16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

9.2. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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 жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

9.3. Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы

(источник: <http://www.irm.ru>)

Цены на недвижимость в Москве (www.irm.ru)	Мар 19	Фев 19	Дек 18
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	174 227	+0,2%	+1,1%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 680	+1,0%	+3,4%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 369	+1,8%	+3,9%

В I квартале 2019-го, как и в 2018 г., спрос на вторичном рынке недвижимости Москвы был в основном сосредоточен в недорогих сегментах и локациях, поэтому они и подорожали больше, чем дорогие. При этом из-за вымывания дешевых вариантов в прошлом году и традиционной ротации структуры предложения в начале года ценовая динамика в целом оказалась несколько смазанной.

По данным аналитического центра www.irm.ru, рублевый индекс стоимости жилья по итогам первых трех месяцев 2019 г. вырос лишь на 1,1% до примерно 174 200 руб. за кв. м, причем в марте рост составил символические 0,2%. Долларовые цены за тот же период прибавили в среднем 3,4% и почти достигли отметки \$2 700 за квадратный метр.

Динамика цен по-прежнему очень сильно зависит от локации и сегмента. Если самое дешевое жилье – квартиры в панельных хрущобах - подорожали в I квартале на 2,5%, то в самом дорогом сегменте – монолитно-кирпичные дома – цены остались на месте.

Аналогично в разрезе комнатности: стоимость небольших квартир, одно- и двухкомнатных, - в среднем увеличилась на 2% и 2,6% соответственно. При этом трехкомнатные выросли в цене только на 0,1%, а многокомнатные и вовсе ушли в минус – их цена снизилась на 0,4%.

Похожая картина складывается и при рассмотрении ценовой динамики по округам и районам. В топе рейтинга в основном демократичные округа, а дорогие и престижные расположились ближе к концу.

Выбиваются из общего тренда лишь кирпичные пятиэтажки и застроенный ими Восточный округ – они оказались хуже рынка, несмотря на то, что относятся к недорогим сегментам. По-видимому, такая динамика связана с тем, что в предыдущие годы кирпичные хрущевки слишком сильно подорожали благодаря программе реновации.

Цены на квартиры по типам домов (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 19	Дек 18
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				148 483	+2,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				152 058	+1,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				161 420	+0,9%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				160 185	+0,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				184 953	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				199 061	0,0%
Все панельные и блочные дома				153 987	+1,7%
Все монолитные и кирпичные дома				181 400	+0,5%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 19	Дек 18
Однокомнатные квартиры				174 877	+2,0%
Двухкомнатные квартиры				170 846	+2,6%
Трёхкомнатные квартиры				163 630	+0,1%
Многокомнатные квартиры				179 623	-0,4%

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 19	Дек 18
Центральный округ				298 136	+0,3%
Северный округ				171 106	+0,2%
Северо-Восточный округ				155 309	+2,6%
Восточный округ				161 355	-1,6%
Юго-Восточный округ				140 812	+0,8%
Южный округ				152 123	+2,7%
Юго-Западный округ				202 636	+1,0%
Западный округ				189 504	+1,7%
Северо-Западный округ				175 592	-0,8%
Все районы за МКАД				131 580	+1,4%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 19	Дек 18
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				290 335	+1,9%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир				126 965	+2,8%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"				2,29	-0,9%

Индексы ожидания и доходности (www.im.ru)	Мар 19	Фев 19
Индекс ценового ожидания ? Темп изменения цен на жилье	+1,0 %/мес.	+0,3%
Индекс доходности жилья ? Сравнение жилья с банковским депозитом	2,2 б.деп.	-0,1 б.д.

Наметившийся в 2018 г. тренд на подорожание вторичного жилья пока сохраняется. Прежде всего, цены подогревает очень существенное сокращение объемов предложения в наиболее доступных сегментах. Способствует росту стоимости метра и информационный фон. Напомним, с 1 июля 2019 г. застройщики не смогут вести строительство на деньги дольщиков, к которым получают доступ только после ввода дома в эксплуатацию. Бесплатные средства покупателей должны будут заменить относительно дорогие банковские кредиты, в связи с чем девелоперы дружно обещают подорожание жилья. И - на фоне покупательского ажиотажа, простимулированного такими обещаниями, - заранее поднимают цены. Ситуация на первичном рынке, естественно, не может не влиять на вторичный.

Однако устойчивость этого тренда вызывает большие сомнения. Фундаментальных причин для подорожания жилья нет: доходы населения, резко упавшие из-за кризиса 2014-2015 гг., не только не восстановились, но продолжают сокращаться. А ипотека, которая была главным драйвером спроса в предыдущие годы, начала дорожать. При этом геополитическая ситуация, остающаяся крайне неустойчивой, все еще способна преподнести неприятные сюрпризы российской экономике вообще и рынку недвижимости в частности. Собственно, темпы роста цен на жилье уже снижаются. Если в январе 2019 г. относительно декабря 2018 г. метр прибавил полпроцента, то в марте по сравнению с февралем - только 0,2%.

9.4. Выводы и прогнозы

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

9.5. Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, 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;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение 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.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 18. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	5500000	6250000	6650000	5499000
Регион	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва	г Москва
Местоположение	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д 5 к 1	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д 5 к 1	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д 5 к 2	г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д 5 к 1
Метро/ж.д. станция	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево
Время до метро/ж.д. станции	30 мин., Транспорт	30 мин., Транспорт	30 мин., Транспорт	30 мин., Транспорт	30 мин., Транспорт
Дата предложения	-	2019-05	2019-05	2019-05	2019-05
Права на недвижимость	Право общей совместной собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов. Стоимость предложений объектов-аналогов указана без учета мебели и техники.

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Площадь объекта	35.30	33.40	36.50	37.00	33.00
Жилая площадь	14.20	13.00	14.20	14.00	13.00
Площадь кухни	14.20	13.00	14.60	14.00	13.00
Этаж расположения объекта	5	13	8	14	3
Этажность дома	16	17	9	16	9
Материал стен дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Благоустройство дома	Пластиковая дверь, домофон, видеонаблюдение, лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	1	1	1	1	1
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Высота потолков, м	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
Телефон	-	+7(903)578-57-85	+7(985)151-33-60	+7(495)785-00-55	+7(910)000-03-83
Источники информации	-	https://www.cian.ru/sale/flat/205332356/	https://www.cian.ru/sale/flat/205257436/	https://www.cian.ru/sale/flat/206267160/	https://www.cian.ru/sale/flat/205896498/
Стоимость объекта за кв. м.	-	164671	171233	179730	166636

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i – величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{анал}^{(1)} * K^{1,2,...i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Мизель, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) оценщик применяет корректировку на торг:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000⁴р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об}/100, \quad \{6\}$$

где:

K – корректировка;

C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S_{об} – площадь Объекта оценки, кв. м.

⁴ <https://rosreestr.ru>

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. Время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. Местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположения объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. Расстояние от метро/ж.д. станции

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

8. Корректировки на параметры дома

Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости, разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе

Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 19. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры квартиры

Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади, распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

Площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Высота потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания". Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Мизль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Корректировка на состояние отделки

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 17. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка Московского региона

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемЮЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСГ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт квартир	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 21. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости

У оцениваемого объекта и объектов-аналогов такие компоненты отсутствуют, корректировка 0%.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K=(S-M)/((N-1)*S),$$

{7}

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;
M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;
N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об},$$

{8}

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;
C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(903)578-57-85	+7(985)151-33-60	+7(495)785-00-55	+7(910)000-03-83
Источники информации		https://www.cian.ru/sale/flat/205332356/	https://www.cian.ru/sale/flat/205257436/	https://www.cian.ru/sale/flat/206267160/	https://www.cian.ru/sale/flat/205896498/
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		5500000	6250000	6650000	5499000
Площадь объекта	35.30	33.40	36.50	37.00	33.00
Стоимость объекта за кв. м.		164671	171233	179730	166636
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%
Права на недвижимость	Право общей совместной собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2019-05	2019-05	2019-05	2019-05
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	г Москва, Северный р-н, б-р Академика	г Москва, Северный р-н, б-р Академика	г Москва, Северный р-н, б-р Академика	г Москва, Северный р-н, б-р Академика	г Москва, Северный р-н, б-р Академика

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
	Ландау, д XX, кв. XXX	Ландау, д 5 к 1	Ландау, д 5 к 1	Ландау, д 5 к 2	Ландау, д 5 к 1
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево	Алтуфьево
Корректировка на метро/ж.д. станции		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	16-этажный Монолитный	17-этажный Монолитный	9-этажный Монолитный	16-этажный Монолитный	9-этажный Монолитный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	5	13	8	14	3
Этажность дома	16	17	9	16	9
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Благоустройство дома	Пластиковая дверь, домофон, видеонаблюдение, лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт	Пластиковая дверь, Домофон, Видеонаблюдение, Лифт
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры квартиры					
Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	35.30	33.40	36.50	37.00	33.00
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Жилая площадь	14.20	13.00	14.20	14.00	13.00
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь	14.20	13.00	14.60	14.00	13.00

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
кухни					
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на состояние квартиры		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-1.00	-1.00	-1.00	-1.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		163024	169521	177932	164970
Валовая коррекция		1.00	1.00	1.00	1.00
Весовой коэффициент		0.25	0.25	0.25	0.25
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		40756	42380	44483	41242
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.		168861.73			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		5 960 819			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \quad \{9\}$$

где:

$\bar{x}$ – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 19. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое	168862
------------------------------	----------------------	--------

	значение	
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	43978973
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	6632
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	3.93%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 35.30 кв.м, расположенную по адресу: г Москва, Северный р-н, б-р Академика Ландау, д XX, кв. XXX по состоянию на дату оценки составляет округленно:

5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 07.05.2019 г. составляет округленно:

5 960 819 (пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч восемьсот девятнадцать) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9).
2. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют
4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
9. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
10. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.
11. Исполнитель в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Оценщик

Крохмаль С.А.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
12. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно Практический Центр Профессиональной Оценки».
16. Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
19. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

21. Договор участия в долевом строительстве
22. Передаточный акт
23. Экспликация
24. поэтажный план

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

← → ↺

https://www.cian.ru/sale/flat/205332356/

☆ 5 0

1-комн. квартира, 33,4 м²

Москва, СВАО, р-н Северный, бул. Академика Ландау, 5к1 На карте

М Алтуфьево · 10 мин. на транспорте

В избранное

← ↻ ± ⌕ ⚙

Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут



10 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж
33,4 м ²	13 м ²	13 м ²	13 из 17

Новый развивающийся район Москвы в перспективе метро экология супер вокруг лес, вся инфраструктура в пешей доступности.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 578-57-85, +7 495 225-08-18
Пожалуйста, сканните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв только онлайн

5 500 000 ₽ ↑ 164 671 ₽/м²

Пожалуйста, сканните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв только онлайн

Пожалуйста, сканните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв только онлайн

Следить за изменением цены

Альтернатива

+7 903 578-57-85
+7 495 225-08-18

РБД

БЕСТ-Недвижимость на Цветном
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Базе 259 объектов

БЕСТ
25 лет



«Измайловский лес» от ПИК
Квартиры в окружении леса
расположены от 2,8 млн руб. 15 мин.
до м. «Новогиреево». Заселения в
2019 году.
Тел.: (495) 154-67-07
Проектная декларация на рекламном сайте

Пожалуйста, сканните, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв только онлайн

Следить за изменением цены

Альтернатива

+7 903 578-57-85
+7 495 225-08-18

РБД

БЕСТ-Недвижимость на Цветном
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года

БЕСТ
25 лет

45

1-комн. квартира, 36,5 м²

Москва, СВАО, р-н Северный бул. Академика Ландау, 5к1 На карте

Селигерская - 15 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать

Ипотека онлайн

Заявка в 10 банках

Решение за 10 минут

6 250 000 Р 171 233 Р/м²

Пожалуйста, в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 151-33-60

+7 495 660-22-22

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

Написать сообщение



18 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
36,5 м²	14,2 м²	14,6 м²	8 из 9	2018

СОБСТВЕННОСТЬ!!! Мкр. Северный. Бывший 9 корпус. Новый дом улучшенной планировки. Хорошая видовая квартира без отделки. Окна выходят на аллею, С/у совмещенный, лоджия. Дом находится в районе с развитой инфраструктурой: школы, детские сады, развлекательные площадки для детей. В пешей и транспортной доступности торговые-развлекательные центры РИО и METRO. В 5 минутах езды на автомобиле находятся АШАН, ЛеруаМерлен и ТЦ Весна. Также рядом находится лесопарковая зона с прудом. Удобное транспортное сообщение до метро Алтуфьево 20 мин на транспорте, ЖК/Д станция Лянозово - 20 мин. на транспорте. К 2022 году в 5 минутах ходьбы от дома планируется открытие станции метро Физтех Люблинско-Дмитровской линии. Показы по договоренности. Алеся.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 985 151-33-60, +7 495 660-22-22

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

УФД

ФСК

Агентство недвижимости
Еще 126 объектов



Алесь Сухова

Нет отзывов



ЖК «Люблин»
Метро Некрасовка! Квартиры от 2,6 млн руб! Свои школы и детские сады! Рядом лесопарк и озеро!
Тел.: (495) 162-53-65

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 151-33-60

+7 495 660-22-22

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

Написать сообщение

УФД

ФСК

Агентство недвижимости
Еще 126 объектов



Алесь Сухова

Нет отзывов

1-комн. квартира, 37 м²

Москва, СВАО, р-н Северный, бул. Академика Ландау, 5к2. На карте

Алтуфьево · 15 мин. на транспорте

В избранное

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнайте решение за 10 минут



2 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
37 м²	14 м²	14 м²	14 из 16	1 кв. 2017

Арт. 12937539 Продаётся по переуступке 1 комнатная квартира. Общая площади 37 кв.м площадь комнат 14 кв.м. Есть балкон и совмещенный санузел. Квартира расположена на 14 этаже 16 этажного монолитно-кирпичного дома. Дом сдан. Свободная продажа

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 785-00-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

6 650 000 Р 179 730 Р/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за изменением цены

Переуступка, возможна ипотека

+7 495 785-00-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЭБД

МИЭЛЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 1990 года

Еще 3327 объектов



МИЭЛЬ офис Сущевский

2.3 ★★★★★ 3 отзыва



ЖК «Рисарди»

Авторский проект, охраняемая территория. Более 50 видов планировок от надежного застройщика, этап начала строительства! М. Полетаевская
Тел.: (495) 023-85-87

Проведите экскурсию на сайте застройщика ФСК «Лидер»

Следить за изменением цены

Переуступка, возможна ипотека

+7 495 785-00-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЭБД

МИЭЛЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 1990 года

Еще 3327 объектов



2. Clarification

ГАЗПРОМБАНК

Ипотечка от 9.7%

or 28 947 2/mec

October 5, 1999



7 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж
33 м²	13 м²	13 м²	3 из 9

96046 Новый развивающийся район Москвы в перспективе метро, экология супер вокруг леса, инфраструктура в пешей доступности. Хороший вид из окна. Рядом с лесопарком, Двор зеленый, благоустроенный с детскими и спортивными площадками. Развитая инфраструктура: школы, дет. сады, торговый комплекс, супермаркеты, спортивно-оздоровительный центр. Удобное транспортное сообщение - 2 км от МКАД. В 2019г строительство станции метро "Физтех"

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

*7 968 968-61-50, *7 910 000-03-83

Пожалуйста, скажите, что вышло из обсуждения на ЦРДМ

Гіпотеза в історії?

 [Следить за изменением цены](#)

Восстановление истопника

+7 968 968-61-50

+7 910 000-03-83

Пожалуйста, помните, что мысли это отражение на ЛЛАН. И
отражаете вы же самих себя!

[Написать сообщение](#)

Монано

AGENCIJA NEZAVISNOSTI

*Из расчета с 2012 года

Еще 95 объектов



люберцы
СКИДКА
9,9%
КВАРТАРЫ
С ОТЕДЕЛОМ

ЖСК «Любимый»
Матри Никитосовна Кавдирова от 2,5
млн руб! Свои школы и детские
сады! Рядом поликлиника и озеро!
Тел.: 1495 162-33-65

Зарплатная ООО «Самолет Девелопментс». Ссылка до 31.05.2019.

Плаутиците в изпитану¹⁾

[Создать заём на выгодных условиях](#)

Возвращение к истокам

+7 968 968-61-50

+7 910 000-03-83

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.И
оставьте отзыв после сделки

Нанесение покрытия

Мариано

Агентство недвижимости

На начало с 2012 года

Future 9-11 research



Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика

Членство в СРОО



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01420

Выдано 11.02.2016 г.

КРОХМАЛЬ
Светлана Александровна

Паспорт 38 12 870568, выдан 26.02.2013 г.
Отделом УФМС России по Курской обл. в САО гор. Курска

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 11.02.2016
за регистрационным № 1420.46

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/F0347/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		13 сентября 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Крохмаль Светлана Александровна Адрес регистрации и/или ИНН: 463245604406	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 02 октября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 02 октября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 3 000 000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2500 руб. (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 02 октября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты договора, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. ; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Крохмаль Светлана Александровна	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г., с одной стороны Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0516/7

РОСГОССТРАХ

Копия Версия 09.04.19
Генеральный директор
ООО «АПЭКС ГРУП»
Г. Г. Запорожца

[Подпись]
Генеральный директор

ДОГОВОР №3/19/134 правила/917
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва,

22 марта 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления по работе с предприятиями среднего бизнеса Департамента по работе с клиентами Москвы и Московской области Блока корпоративного страхования Гизетико Артема Николаевича, действующего на основании Доверенности №2521-Д от 29.12.2018г., с одной стороны, и ООО «АПЭКС ГРУП», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Запорожца Г. Г., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 22 марта 2019 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

СОГЛАСОВАНО: Андеррайтер Титова Е.С.

Ломия Вирне 090419
 Генеральный директор
 ООО «АТЖ» (РФ)
 Т.Т. Виноградова


3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. для вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие неправомерной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

48 000,00 (Сорок восемь тысяч) рублей.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «23» апреля 2019 г. по 24.00 часов «23» апреля 2020 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 23.04.2019г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неплате страховой премии, первого или очередного страхового взноса в оговоренные сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии или страхового взноса. Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

СОГЛАСОВАНО. Андеррайтер Титова Е.С.

Копия листа 09.04.19
Генеральный директор
ООО «АПЭКС ГРУП»
Г. Г. Запорожцев

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если взнос оплачен за срок страхования в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования или его части, который не подошел на момент оплаты страховой премии, первого или очередного страхового взноса.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Пролонгируемый №5/18-134 правила 917 от 03 апреля 2018 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

(Запорожцев Г. Г.)

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,

г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

ИНН: 7707067683, КПП: 774401001

Расчетный счет: 4070181090000000015

в ПАО РГС Банк г. Москва

БИК 044525174,

к/с 30101810945250000174

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «АПЭКС ГРУП»

Юридический адрес: 115432, г. Москва,

ул. Трофимова, д.2А, этаж 1, комната 111

Почтовый адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова,

д.2А, этаж 1, комната 111

Банковские реквизиты: р/с 40702810038000097707

в ПАО Сбербанк России

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

ИНН 7743001783

Начальник Управления по работе с предприятиями
среднего бизнеса Департамента по работе с
клиентами Москвы и Московской области Бюро
корпоративного страхования

(Гнатенко А.И.)

Генеральный директор

(Запорожцев Г. Г.)

Уведомления и сообщения Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

СОГЛАСОВАНО
(Титова Е.С.)
Евгений Андреевич
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

СОГЛАСОВАНО. Аидеррайтер Титова Е.С.

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Договор участия в долевом строительстве

ПИН
400

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**
№ [REDACTED]

А.И. Жуков

г. Москва 31 октября 2017 г.

Научно-исследовательская проектно-производственная Ассоциация «Народное домостроение» (некоммерческая организация), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Рыбкина Анатолия Сергеевича, действующего на основании Доверенности, выданной НИПП Ассоциация "Народное домостроение" 10.04.2017 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Лемеховой Ариной Евгеньевной, зарегистрированной в реестре за № 5-484 и Агентского договора № Народное домостроение /ГК-16 от 14 ноября 2016 г., с одной стороны, и

г. [REDACTED] года рождения, место рождения Г. [REDACTED]

г. [REDACTED] года рождения, место рождения ГОРОД [REDACTED]

именуемые в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом, количество этажей 16+1 подземный этаж, общая площадь 28 953 кв.м., материал наружных стен и наружных перекрытий: подземные- монолитный железобетон, надземные: навесной вентилируемый фасад с облицовкой фиброцементными панелями, часть фасадов первого этажа отделывается крупноформатным керамогранитом, коколь здания оклеен керамогранитной плиткой, перекрытия – монолитный железобетон, класс энергоэффективности В +, сейсмостойкость не требуется, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Москва, СВАО, Северный, пос.Северный, [REDACTED]

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров

1

[Barcode]

произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5, ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства — площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор аренды земельного участка № М-02-013694 от 29.06.1999 г., заключенный между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Научно-исследовательская проектно-производственная ассоциация «Народное домостроение» (Некоммерческая организация), зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 24.03.2003 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-01/05-48/2003-231 (в редакции дополнительных соглашений), категория земли — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — для использования под строительство и дальнейшую эксплуатацию жилого комплекса, площадь — 28 877,0 (Двадцать восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) кв. м, кадастровый номер 77:02:0025006:12
 - Разрешение на строительство № 77-189000-013706-2016 от 09.12.2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы.
 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: <http://nationalbuilding.ru>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** — жилое помещение, условный номер: [] назначение: квартира, этаж расположения: [] проектная общая площадь: 35,30 кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): 36,70 кв.м, количество комнат: 1; проектная площадь комнат: 14,20 кв.м; условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 14,20 кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 21,10 кв.м в количестве 3 шт.:

наименование помещения: кухня, проектной площадью: 14,30 кв.м, наименование помещения: санузел, проектной площадью: 3,80 кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: 3,00 кв.м

проектная площадь летних помещений: 1,40 кв.м в количестве 1 шт.:

наименование помещения: лоджия, проектной площадью: 1,40 кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в общую совместную собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен какими-либо правами третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет 3 854 380,80 (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей 80 копеек), что соответствует долевого участию в строительстве 36,70 кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета 105024,00 (Сто пять тысяч двадцать четыре рубля 00 копеек) за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:

частично за счет собственных средств в размере 854380,80 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей 80 копеек) и частично за счет средств банковского кредита в размере 3000000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек) предоставляемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее - «Банк») на основании Кредитного договора (далее – Кредитный договор), заключенного в г. Москве между УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (он же Заемщик) и Банком,

расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета № 40702810000020000184 Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (Место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее – Номинальный счет).

Собственные денежные средства и кредитные денежные средства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА зачисляются на Номинальный счет не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

ЗАСТРОЙЩИК извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты noreply@domclick.ru на электронную почту akkreditiv@pik.ru не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет;

Расходы по расчетам с ЗАСТРОЙЩИКОМ с использованием Номинального счета несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере **3 854 380,80 (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей 80 копеек)** осуществляется ООО «ЦНС» по поручению УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (Пять) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора, а также государственной регистрации залога прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в силу закона в пользу Банка по реквизитам ЗАСТРОЙЩИКА, указанным в п. 15.1. настоящего Договора.

Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу является Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Право залога Банка в силу закона на Объект долевого строительства, а также права требования Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой и передаваемой УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в орган регистрации прав, одновременно с документами, необходимыми для регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

Права требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, возникающий на основании закона.

Отчуждение и последующая ипотека Объекта долевого строительства допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта



долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения. Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.
- 4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 4.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.
- 4.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.6. Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:
 - 5.1.1. начало периода - 28 февраля 2019 г.
 - 5.1.2. окончание периода - не позднее 30 апреля 2019 г.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу



Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО

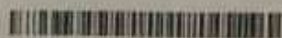


СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.6. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не представит ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 - ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ



земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ и Банком такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 9.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.9. В соответствии со статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) исполнение обязательств застройщика по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора/полиса страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве между застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью "Страховая компания "РЕСПЕКТ" (лицензия ЦБ РФ СИ № 3492 от 19 января 2016 г. на осуществление вида страхования «Добровольное имущественное страхование») в пользу участника долевого строительства.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих



- обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- Внесение изменений в настоящий Договор, а так же его расторжение по соглашению Сторон производится с письменного согласия Банка, за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пп. 4.4. - 4.6., 9.5. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в т.ч. затраты на страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего требования ЗАСТРОЙЩИКА.
- 12.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, поступившие от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты Цены



Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ перечислить в установленные ФЗ № 214-ФЗ сроки на рублевый счет Шкарупина Сергея Викторовича, открытый в Банке.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своего обязательства по зачислению денежных средств на Номинальный счет, в размере и в сроки, указанные в п. 4.3. настоящего Договора, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, указанного в п. 4.3. настоящего Договора, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права требовать от ЗАСТРОЙЩИКА заключения и исполнения настоящего Договора.
- 14.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:



- Приложение № 1 – План.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Научно-исследовательская проектно-производственная Ассоциация «Народное домостроение» (некоммерческая организация), 109316, г.Москва, ул.Талалихина, дом 41, стр.8, комната 122, ИНН 7704114504, КПП 772201001, ОГРН 1027700236937, р/счёт 40703810540000000728 в ПАО Сбербанк, к/счёт 30101810400000000225, БИК 044525225.

Адрес для направления корреспонденции: 109316, г.Москва, ул.Талалихина, дом 41, стр.8, комната 122.

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. [redacted] года рождения, место рождения Г. [redacted]

Гр. [redacted]

Адрес электронной почты УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: [redacted]

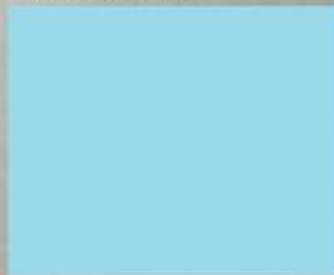
16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА



/Рыбкин А.С. На основании Доверенности, выданной НИИП Ассоциация "Народное домостроение" 10.04.2017 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Лемеховой Ариной Евгеньевной, зарегистрированной в реестре за № 5-484)/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА



Москва, СВАО, Северный, пос.Северный, мкр.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве

План



Кухонная мебель, плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, внутриквартирные двери не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/Рыбкин А.С. (На основании Доверенности, выданной НИПП Ассоциация "Народное домостроение" 10.04.2017 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Лемеховой Ариной Евгеньевной, зарегистрированной в реестре за № 5-484)/

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**
№ [REDACTED]

г. Москва

06 апреля 2019 г.

Научно-исследовательская проектно-производственная Ассоциация «Народное домостроение» (некоммерческая организация), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице **Лобановой Анны Игоревны**, действующей на основании Доверенности, выданной НИПП Ассоциация "Народное домостроение" 13.09.2018 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Лемеховой Ариной Евгеньевной, зарегистрированной в реестре за № 77/822-н/77-2018-26-1577 и Агентского договора № Народное домостроение /ГК-16 от 14 ноября 2016 г., с одной стороны, и

гр. [REDACTED]

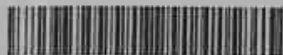
место рождения Г. [REDACTED]

[REDACTED]

менуемые в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Передаточный акт (далее именуемый «**Акт**») к Договору участия в долевом строительстве № [REDACTED]

[REDACTED] зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии [REDACTED] номер регистрации [REDACTED] (далее именуемый «**Договор**»), о нижеследующем:

1. На основании и во исполнение Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** передал, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** принял Объект долевого строительства - отдельную 1 - комнатную квартиру № [REDACTED] этаж, общая площадь **35,30** кв. метра, площадь (с летними) **36,70** кв. м. в объекте недвижимости, расположенном по адресу: г. Москва, б-р Академика Ландау, [REDACTED] (далее по тексту - «Объект долевого строительства»). Проектные характеристики Объекта долевого строительства: количество комнат: **1**, условный номер квартиры [REDACTED] номер на площадке [REDACTED] этаж [REDACTED] секция [REDACTED] проектная площадь **36,70** кв.м., строительный адрес: Москва, СВАО, Северный, пос.Северный, [REDACTED]
2. Объект долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Претензий к качеству Объекта долевого строительства **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не имеет.
3. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** по передаче Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента подписания сторонами настоящего Акта. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** полностью произвел оплату по Договору в размере **3 854 380,80** (Три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи триста восемьдесят рублей 80 копеек).
4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.
5. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации права общей совместной собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства.



6. С момента передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с управляющей организацией, обслуживающей объект недвижимости в котором располагается Объект долевого строительства, договор управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Акта.
7. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА передана.
8. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, 1 (Один) для ЗАСТРОЙЩИКА и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

испу:
ый,

9. Реквизиты Сторон:

9.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Научно-исследовательская проектно-производственная Ассоциация «Народное домостроение» (некоммерческая организация), 109316, г.Москва, ул.Талалихина, дом 41, стр.8, комната 122, ИНН 7704114504, КПП 772201001, ОГРН 1027700236937, р/счёт 40503810206800000014 в Банк ВТБ (ПАО), к/счёт 30101810700000000187, БИК 044525187.

Адрес для направления корреспонденции: 109316, г.Москва, ул.Талалихина, дом 41, стр.8, комната 122.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. [redacted] года рождения, место рождения Г. [redacted]

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА


/Лобанова А.И. (На основании Доверенности, выданной НИИП Ассоциация "Народное домостроение" 13.09.2018 г., удостоверенной нотариусом города Москвы Лемеховой Ариной Евгеньевной, зарегистрированной в реестре за № 77/822-н/77-2018-26-1577)/

[redacted]



2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		3	Жилая комната	3,10*4,42 -0,73*0,11 -0,80*0,11	13,5	13,5	13,5			2,80			
		4	Жилая комната	4,99*2,99 -1,26*0,57	14,2	14,2	14,2			2,80			
		5	Санузел	1,22*1,22	1,5	1,5		1,5		2,80			
		6	Санузел	2,01*1,74	3,5	3,5		3,5		2,80			
		7	Гардеробная	1,75*1,07 -0,51*0,54	1,6	1,6		1,6		2,80			
		8	Жилая комната	4,92*2,99	14,7	14,7	14,7			2,80			
		9	Лоджия	1,18*2,63*0,50 -0,06*1,24*0,50	1,5				1,5	2,80			
		Итого по кв. 156:			73,8	72,3	42,4	29,9	1,5				
157	1		Холл	2,26*1,67 -1,16*0,66	3,0	3,0		3,0		2,80			
	2		Санузел	2,27*1,98 -1,25*0,53	3,8	3,8		3,8		2,80			
	3		Жилая комната	4,76*2,99	14,2	14,2	14,2			2,80			
	4		Кухня	5,17*2,81 -1,96*0,12 -0,89*0,77	13,8	13,8		13,8		2,80			
	5		Лоджия	2,43*1,19*0,50 -0,06*1,95*0,50	1,4				1,4	2,80			
	Итого по кв. 157:				36,2	34,8	14,2	20,6	1,4				
158	1		Холл	1,32*1,07 +(1,32+2,19)/2*2,23 +2,01*1,32/2	6,7	6,7		6,7		2,80			
	2		Санузел	1,74*1,72	3,0	3,0		3,0		2,80			
	3		Санузел	0,92*1,72	1,6	1,6		1,6		2,80			
	4		Кухня	2,68*3,70	9,9	9,9		9,9		2,80			
	5		Жилая комната	(1,25+4,11)/2*3,71 -0,81*0,11 -0,73*0,11 +4,50*1,40/2	12,9	12,9	12,9			2,80			
	6		Жилая комната	3,64*3,09 -1,41*0,60	10,4	10,4	10,4			2,80			
	7		Гардеробная	(0,91+1,71)/2*0,59 +1,71*1,35	3,1	3,1		3,1		2,80			
	8		Лоджия	1,20*2,68*0,50 -0,06*1,91*0,50	1,6				1,6	2,80			
	Итого по кв. 158:				49,2	47,6	23,3	24,3	1,6				
159	1		Холл	2,28*2,09	4,8	4,8		4,8		2,80			
	2		Кухня-ниша	6,8	6,8	6,8		6,8		2,80			
	3		Комната-студия	4,72*3,80-6,8	11,1	11,1	11,1			2,80			
	4		Санузел	1,77*1,61	2,8	2,8		2,8		2,80			
	5		Лоджия	1,07*3,88*0,50	2,1				2,1	2,80			
	Итого по кв. 159:				27,6	25,5	11,1	14,4	2,1				
160	1		Холл	2,28*2,09	4,8	4,8		4,8		2,80			
	2		Кухня-ниша	6,8	6,8	6,8		6,8		2,80			
	3		Комната-студия	4,72*3,79-6,8	11,1	11,1	11,1			2,80			
	4		Санузел	1,76*1,60	2,8	2,8		2,8		2,80			
	5		Лоджия	3,78*1,07*0,50	2,0				2,0	2,80			
	Итого по кв. 160:				27,5	25,5	11,1	14,4	2,0				
161	1		Холл	2,11*2,28	4,8	4,8		4,8		2,80			
	2		Санузел	1,78*1,60	2,8	2,8		2,8		2,80			
	3		Кухня-ниша	6,8	6,8	6,8		6,8		2,80			
	4		Комната-студия	4,73*3,81-6,8	11,2	11,2	11,2			2,80			
	5		Лоджия	3,90*1,08*0,50	2,1				2,1	2,80			
	Итого по кв. 161:				27,7	25,6	11,2	14,4	2,1				
162	1		Холл	1,03*1,28 +(1,28+2,15)/2*2,23 +2,05*1,39/2	6,6	6,6		6,6		2,80			
	2		Гардеробная	1,38*1,69 +(0,29+1,09)/2*0,60	2,7	2,7		2,7		2,80			
	3		Жилая комната	3,09*3,64 -1,40*0,61	10,4	10,4	10,4			2,80			
	4		Жилая комната	(1,22+4,00)/2*3,69 +4,39*1,41/2	12,7	12,7	12,7			2,80			
	5		Кухня	3,75*2,78 -0,79*0,11 -0,73*0,10	10,3	10,3		10,3		2,80			
	6		Санузел	1,72*0,69	1,5	1,5		1,5		2,80			
	7		Санузел	1,71*1,75	3,0	3,0		3,0		2,80			
	8		Лоджия	1,21*2,67*0,50 -1,90*0,08*0,50	1,6				1,6	2,80			
	Итого по кв. 162:				48,8	47,2	23,1	24,1	1,6				
163	1		Холл	2,27*1,66 -1,17*0,67	3,0	3,0		3,0		2,80			
	2		Кухня	5,65*2,81 -1,24*0,52 -1,98*0,12 -1,21*0,79	14,2	14,2		14,2		2,80			
	3		Жилая комната	4,74*2,99	14,2	14,2	14,2			2,80			
	4		Санузел	2,27*2,00 -1,26*0,53	3,9	3,9		3,9		2,80			
	5		Лоджия	1,20*2,38*0,50 -0,06*1,91*0,50	1,4				1,4	2,80			

3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Итого по кв. 163:				35,7	35,3	14,2	21,1	1,4				
164	1	Холл	5,11*3,17 -2,36*2,03 +1,23*1,00	12,6	12,6		12,6		2,80			
	2	Жилая комната	(4,85+4,89)/2*3,00	14,6	14,6	14,6			2,80			
	3	Гардеробная	1,11*1,73 -0,52*0,55	1,8	1,8		1,6		2,80			
	4	Санузел	1,75*2,01	3,5	3,5		3,5		2,80			
	5	Санузел	1,24*1,22	1,5	1,5		1,5		2,80			
	6	Жилая комната	5,02*3,00 -1,25*0,59	14,3	14,3	14,3			2,80			
	7	Жилая комната	3,00*4,43	13,3	13,3	13,3			2,80			
	8	Кухня	4,10*2,79 -1,24*0,52	10,8	10,8		10,8		2,80			
	9	Лоджия	2,60*1,17*0,50 -0,06*1,20*0,50	1,5				1,5	2,80			
Итого по кв. 164:				73,7	72,2	42,2	30,8	1,5				
213	1	Холл	2,66*3,34 -1,53*1,12 -0,63*0,21	7,0	7,0		7,0		2,80			
	2	Кухня	3,01*3,57 -0,80*0,10	10,7	10,7		10,7		2,80			
	3	Жилая комната	4,49*2,99	13,4	13,4	13,4			2,80			
	4	Санузел	1,23*1,24	1,5	1,5		1,5		2,80			
	5	Санузел	1,74*1,99	3,5	3,5		3,5		2,80			
	6	Жилая комната	2,98*6,12	18,3	18,3	18,3			2,80			
	7	Лоджия	1,14*2,55*0,50 -0,06*1,88*0,50	1,4				1,4	2,80			
Итого по кв. 213:				55,8	54,4	31,7	22,7	1,4				
214	1	Холл	2,27*1,57 -1,17*0,65	3,0	3,0		3,0		2,80			
	2	Санузел	2,28*1,96 -1,24*0,62	3,9	3,9		3,9		2,80			
	3	Жилая комната	4,73*3,00	14,2	14,2	14,2			2,80			
	4	Кухня	5,69*2,79 -1,21*0,75 -1,96*0,10 -1,46*0,53	14,0	14,0		14,0		2,80			
	5	Лоджия	2,51*1,17*0,50 -1,90*0,06*0,50	1,4				1,4	2,80			
Итого по кв. 214:				38,5	35,1	14,2	20,9	1,4				
215	1	Холл	2,26*1,86 -1,17*0,84	3,2	3,2		3,2		2,80			
	2	Кухня	5,17*2,81 -1,95*0,11 -0,70*0,93	13,7	13,7		13,7		2,80			
	3	Жилая комната	2,99*4,74	14,2	14,2	14,2			2,80			
	4	Санузел	2,27*1,99 -1,24*0,62	3,9	3,9		3,9		2,80			
	5	Лоджия	2,53*1,19*0,50 -2,03*0,06*0,50	1,5				1,5	2,80			
Итого по кв. 215:				38,5	35,0	14,2	20,8	1,5				
216	1	Холл	2,24*3,30 -1,08*1,16 +0,28*0,41	6,3	6,3		6,3		2,80			
	2	Жилая комната	2,99*6,13	18,3	18,3	18,3			2,80			
	3	Санузел	1,80*1,99	3,6	3,6		3,6		2,80			
	4	Санузел	1,21*1,28	1,5	1,5		1,5		2,80			
	5	Жилая комната	2,99*4,99	14,9	14,9	14,9			2,80			
	6	Кухня	3,00*3,58 -0,79*0,10	10,7	10,7		10,7		2,80			
	7	Лоджия	1,18*2,58*0,50 -1,90*0,07*0,50	1,5				1,5	2,80			
Итого по кв. 216:				56,8	55,3	33,2	22,1	1,5				
245	1	Холл	2,64*3,32 -1,52*1,10 -0,66*0,14	7,0	7,0		7,0		2,80			
	2	Кухня	3,56*3,01 -0,80*0,11	10,6	10,6		10,6		2,80			
	3	Жилая комната	2,98*5,01	14,9	14,9	14,9			2,80			
	4	Санузел	1,23*1,22	1,5	1,5		1,5		2,80			
	5	Санузел	1,75*1,99	3,5	3,5		3,5		2,80			
	6	Жилая комната	6,11*2,98	18,2	18,2	18,2			2,80			
	7	Лоджия	2,57*1,17*0,50 -1,98*0,06*0,50	1,5				1,5	2,80			
Итого по кв. 245:				57,2	55,7	33,1	22,6	1,5				
246	1	Холл	2,27*1,67 -1,15*0,65	3,0	3,0		3,0		2,80			
	2	Санузел	2,27*1,98 -1,25*0,53	3,8	3,8		3,8		2,80			
	3	Жилая комната	2,99*4,73	14,1	14,1	14,1			2,80			
	4	Кухня	5,70*2,81 -1,96*0,11 -1,21*0,75 -1,45*0,52	14,1	14,1		14,1		2,80			
	5	Лоджия	1,18*2,53*0,50 -2,07*0,06*0,50	1,5				1,5	2,80			
Итого по кв. 246:				36,5	35,0	14,1	20,9	1,5				
247	1	Холл	2,27*1,85 -1,19*0,83	3,2	3,2		3,2		2,80			
	2	Кухня	5,18*2,80 -1,98*0,10 -0,68*0,93	13,7	13,7		13,7		2,80			
	3	Жилая комната	2,98*4,74	14,1	14,1	14,1			2,80			
	4	Санузел	2,28*1,98 -1,24*0,63	3,9	3,9		3,9		2,80			

