



ОТЧЕТ № 10230-ВТБ-Р/19

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей
прав требования на оформление квартиры в
собственность**

**Адрес: Московская область, Коломенский
район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой
дом №8, кв. 28**

Дата определения стоимости: 29.01.2019

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Савушкина Анастасия Олеговна

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Дата составления: 29.01.2019

Москва • 2019



Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 43,70 кв. м (46,80 кв. м с учетом летних помещений)), расположенного по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой дом №8, кв. 28
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 43,70 кв. м (46,80 кв. м с учетом летних помещений)), расположенного по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой дом №8, кв. 28
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Заявка ДДУ См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право требования в соответствии со следующими документами: Договор участия в долевом строительстве от 17.09.2015
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации (Банком, заемщиком)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	29.01.2019
Период проведения оценки	С 29.01.2019 по 29.01.2019
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 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. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Параметр	Значение
	<p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>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. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр», ИНН 7705860470, ОГРН 5087746296710 от 23.10.2008
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	ИНН 7705860470 КПП 770101001 р/с 407 028 103 382 900 30384, кор. счет 301 018 104 00000000225
Контактная информация	Тел./факс 7 (495) 781-66-69, email: ipoteka@srgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0780R/776/30061/8, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 29.06.2018, срок действия: с 10.07.2018 по 09.07.2019.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 99 от 25.08.2017 E-mail: TikhomirovSV@srgroup.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", дата вступления 16.11.2015, дата выдачи св-ва 16.11.2018, номер в реестре СРО 009702
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30104/18, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 31.08.2018, срок действия полиса: с 11.09.2018 по 10.09.2019
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 43,70 кв. м (46,80 кв. м с учетом летних помещений)), расположенного по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой дом №8, кв. 28
Адрес по ФИАС	Московская обл, г Коломна, деревня Солосцово, д 8
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Савушкина Анастасия Олеговна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	29.01.2019
Дата оценки	29.01.2019
Период проведения оценки	С 29.01.2019 по 29.01.2019
Основание для проведения оценки	Договор № 17/2018/ДРВ от 02.08.2018
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 537 356 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 537 356 (два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч триста пятьдесят шесть) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 135 185 (два миллиона сто тридцать пять тысяч сто восемьдесят пять) рублей

Оценщик

Тихомиров Сергей Валерьевич

Эксперт, действующий на основании доверенности № 160 от 24.04.2018

Тихомиров Сергей Валерьевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. 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. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), 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, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. По согласованию с Заказчиком, оценщик не проводил визуальный осмотр внутренних помещений Объекта оценки. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего отчета, верны при условии, что предоставленные Заказчиком данные о внутреннем состоянии помещений (без отделки), соответствуют фактическому состоянию на дату оценки.
12. В связи с отсутствием домов, аналогичных объекту оценки в Солосцово, в качестве аналогов оценщиком подбирались квартиры в г. Коломна.
13. Согласно заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является право требования на оформление в собственность двухкомнатной квартиры, расположенной на 2-м этаже кирпичного дома по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой дом №8, кв. 28.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преимущественно жилая застройка	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (www.ecofactor.ru)	
Престижность района	Средняя (www.imn.ru)	
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Дата сдачи госкомиссии	Второй квартал 2019
Планируемый срок от даты окончания строительства до получения документов на право собственности	-
Степень готовности	-
Группа капитальности	I
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип перегородок	-
Этажность дома	3
Материал стен	Кирпич

Описание здания, подъезда		
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Отсутствует
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (В открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%.))	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	43,70 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	46,80 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	3,10 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	22,60 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	10,30 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	- (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	-
Кол-во и тип санузлов	Нет данных (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Дополнительные удобства	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

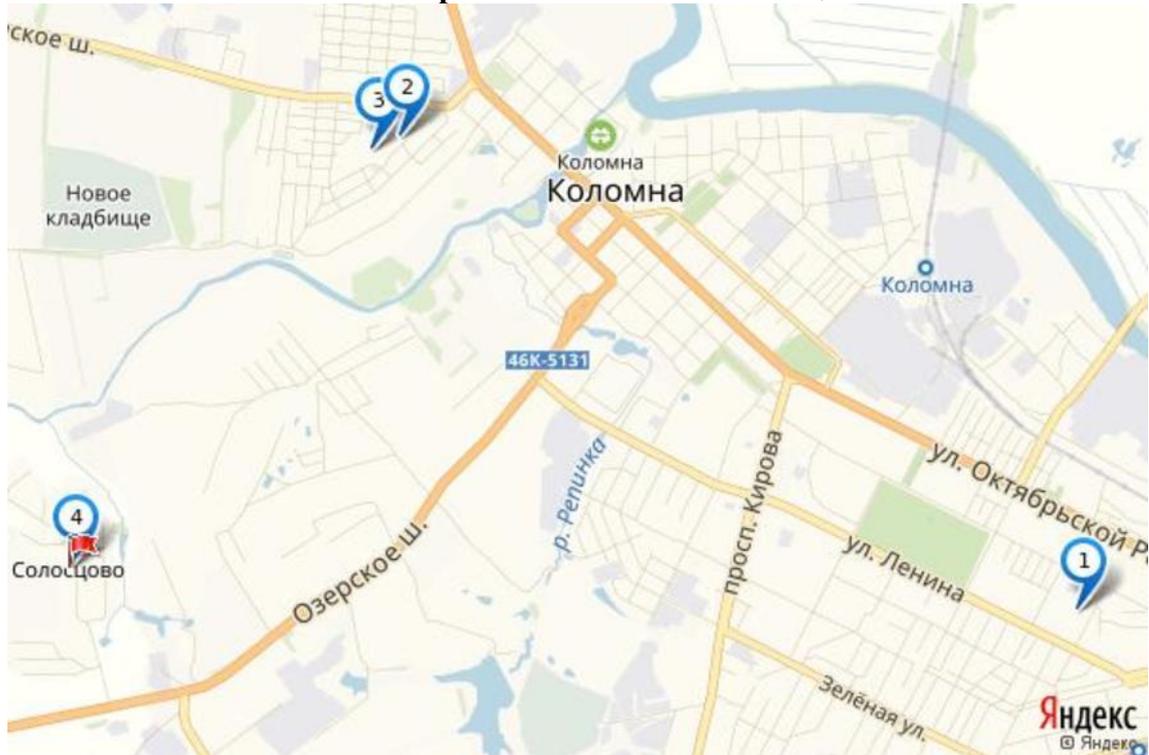
Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Без отделки
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Право требования
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Московская обл, Коломна деревня Солосцово, , 8, 28	Объект оценки
1	Коломна, Сапожковых ул, 16	1
2	Коломна, ул. Мечникова, 36	2
3	Коломна, ул. Мечникова, 30	3
4	Солосцово, д. 4	4

3.3 Фотографии Объекта оценки

4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Картина экономики. Октябрь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале 2018. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3 квартале 2018 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь– сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 квартале 2018, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3 квартале 2018 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3 квартале 2018, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3 квартале 2018 показали спад по сравнению со 2 кварталом 2018. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3 квартале 2018 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3 квартале 2017 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 квартале 2018 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

Анализ политической и социально-экономической ситуации в г. Москве
Основные экономические и социальные показатели. Сентябрь 2018.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрю 2017 в % к январю-сентябрю 2016
	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	
Индекс производства по видам деятельности «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»			92,4 ¹⁾	109,6 ¹⁾	99,4 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	5880,0	42693,8	51,3	106,9	92,1
обрабатывающие производства	677464,9	5448472,7	127,2	136,5	111,4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	50032,0	538114,9	104,6	106,6	114,7
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44527,3	428487,6	103,6	105,5	115,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4610,0	99604,1	114,2	110,5	112,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11924,4	90104,7	114,1	107,2	112,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	232212,7	1596266,0	164,4	155,3	116,4
обрабатывающие производства	494527,9	4358596,7	105,5	129,8	108,6
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	46807,5	517940,1	105,3	107,4	114,9
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39986,3	369546,3	104,5	107,0	117,7
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	6186,3	140105,9	112,8	108,6	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации	12535,1	96226,6	115,8	109,3	109,1

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-сентябрь 2017 в % к январю-сентябрю 2016
	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	сентябрь 2018	январь-сентябрь 2018	
отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	67758,4 ^{#)}	561431,6 ^{#)}	80,5 ⁾	86,9 ¹⁾	99,9 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	436,8	1796,9	в 2,3 р.	127,6	79,9
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	206243,4	1753721,3	115,0 ¹⁾	116,1 ¹⁾	108,2 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	63551,6	575414,0	103,1 ¹⁾	108,0 ¹⁾	104,9 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	408551,9	3414330,3	100,4 ¹⁾	102,1 ¹⁾	101,2 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	17576,2	13322,7	108,5 ¹⁾	108,9 ¹⁾	97,2 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	160794,3	1318923,7	110,6 ¹⁾	107,9 ¹⁾	97,5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	х	102,8 ⁴⁾	103,8	103,4	105,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	24,7	х	89,2	х	71,8 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	х	х	91,0 ^{##)}	99,7 ^{##)}	96,5 ^{##)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	77618,0	81840,9	111,9	113,0	106,7
реальная	х	х	107,9	107,9	101,4
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8,9 ⁹⁾		...	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) Сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.

5) На конец периода.

6) Сентябрь 2017 г. к сентябрю 2016 г.

7) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

8) По крупным, средним и малым предприятиям за август и январь-август 2018 г.

9) Утвержденная уточненная предварительная оценка за 2017 г.

##) С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры выполненного объёма работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

##) Январь-август 2017-2018гг. В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-августе 2018 г. относительно января-августа 2017 г. составили 99,4%, в январе-августе 2017 г. к январю-августу 2016 г. – 96,9%.

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение,

организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил 109.6%, индекс производства по этим видам деятельности по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек, составил 110.5%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-сентябре 2018 года 561431.6 млн. рублей, или 86.9% к январю-сентябрю 2017 года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ выполненных хозяйственным способом составил 561252.2 млн. рублей, или 87.0%. Кроме того, организациями в январе-сентябре 2018 года выполнено хозяйственным способом строительного-монтажных работ на сумму 179,4 млн. рублей. Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 года составил 256142.8 млн. рублей, или 91.7% к январю-сентябрю 2017 года. На 1 октября 2018 года строительными и ремонтно-строительными организациями заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 20.7 млрд. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 0.97 месяца. Доля убыточных организаций в июле 2018 года составила 35.8% (в июле 2017 года – 37.2%), сумма убытка этих предприятий – 25181.3 млн. рублей.

В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли на 91.2% сформировался торгующими организациями. Доля продажи товаров на рынках составила 8.8% (в январе-сентябре 2017 года – 10.0%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-сентябре 2018 года составил 53.5%, непродовольственных товаров – 46.5%.

Объем перевозок грузов крупными и средними организациями автотранспорта в январе-сентябре 2018 года по предварительным данным составил 6.7 млн. тонн, грузооборот – 3367.1 млн. т-км.

Индекс потребительских цен в сентябре 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99.5%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в сентябре 2018г. относительно предыдущего месяца составил 102.8%, из него в обрабатывающих производствах – 103.1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100.7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце сентября 2018 года составила 4718.07 рубля в расчете на месяц, и снизилась по сравнению с августом 2018 года на 2.8%.

В III квартале 2018 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке – 172,7 тыс. рублей, на вторичном рынке – 171,8 тыс. рублей

Среднедушевые денежные доходы в августе 2018 года составили 53568 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за август 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 77618 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2017 года на 11.9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2018 года составила 107.9% к уровню августа 2017 года.

Численность рабочей силы в июле - сентябре 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7267.2 тыс. человек, в их числе 7179.4 тыс. человек, или 98.8% экономически активного населения были заняты в экономике и 87.8 тыс. чел. (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 110.4% (II квартал 2017 года к II кварталу 2016 года – 102.6%).

**Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития
Москвы, за январь-июль 2018 года (в % к январю-июлю 2017 года)**

Наименование показателя	Москва
Индекс промышленного производства	109,6
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	92,4
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	127,6
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102,1
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	107,9
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	102,8
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	112,3
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	112,3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	105,5
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	106,1
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию	
сентябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.	104,1
сентябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г.	104,5
Среднемесячная заработная плата (январь-август 2018 г. к январю-августу 2017 г.)	113,0
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец сентября 2018 г. к концу августа 2018 г.	100,5
Уровень зарегистрированных безработных в общей численность экономически активного населения в сентябре 2018 г.	0,3

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

Вторичный рынок жилья Подмосковья

Спрос

В Подмосковье динамика зарегистрированных прав на жилье оказалась отрицательной и в месячном (-21,4%), и в годовом выражении (-2,5%). Всего на территории области в сентябре было оформлено 43 783 перехода прав на недвижимость. Это худший результат с февраля 2018 г.

Скорее всего, снижение спроса в начале делового сезона – результат роста цен на вторичном рынке. Нестабильность валютного курса в августе и начале сентября, а также начавшийся рост ипотечных ставок ускорили вымывание наиболее дешевых предложений, а кроме того, подтолкнули ощутимую долю продавцов повысить цены на квартиры. Однако в условиях ограниченного платежеспособного спроса рынок не готов к игре на повышение.

В Подмосковье число сделок, по данным корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», снизилось в сентябре по сравнению с августом на 4,2%, но выросло на 15,5% относительно сентября прошлого года. Авансов от покупателей в месячном разрезе тоже стало больше – на 6,6%.

По мнению экспертов, спрос поддерживают опасения покупателей – по поводу дальнейшего удорожания ипотеки, ужесточения внешних санкций, запрета хождения доллара (из-за чего уже начал страдать банковский сектор) и т.п.. В таких условиях совершенно очевидно, что те, кому нужно улучшить жилищные условия, стараются сделать это сейчас, а неопределенность со ставками по ипотеке все больше и больше стимулирует спрос.

Поэтому рынок останется активным и по итогам октября. Во всяком случае, по мнению экспертов, работающих на территории Подмосковья, уровень спроса на вторичном рынке области в начале октября примерно такой же, как в сентябре.

Вопрос – что будет потом. По мнению экспертов, рынок вторичной недвижимости сейчас находится на перепутье. Не исключен дальнейший рост цен на «вторичку» при условии сохранения ажиотажа в финансовом секторе и некритичного повышения ипотечных ставок. Однако возможен переход как к стагнации, так и снижению цен на вторичную недвижимость. Последнее весьма реалистично при следующем сценарии: ЦБ РФ продолжит повышать ключевую ставку, что вызовет рост ипотечных ставок, а учитывая, что покупательский спрос населения снижается уже пятый год подряд и фундаментальных факторов для его разворота в сторону повышения нет, люди не смогут платить за жилье больше.

Ипотека

С тех пор как Сбербанк в августе 2017 г. резко опустил ставку по кредитам на покупку готового жилья, ипотека остается главным драйвером спроса на вторичном рынке. Благодаря поступательному снижению ставок количество кредитных сделок на «вторичке», по данным «Инкома», увеличилось за год (сентябрь 2018-го к сентябрю 2017-го) на 20,2%.

Растет и доля ипотеки в общем объеме спроса. Если сравнить итоги девяти месяцев 2018 г. с таким же периодом прошлого года, то в Московской области доля ипотечных сделок увеличилась с 44% до 49%.

В сентябре этот показатель также оставался на высоком уровне. В Подмосковье, по данным «Мегаполис-Сервиса», доля ипотеки в спросе снизилась в сентябре на 2,2 п.п., но все равно остается очень высокой – 47,4%. А в «Миэль» даже отмечают рост доли ипотеки на рынке области – до 55%. В августе она была меньше – была выше доля сделок с «живыми» деньгами, так как часть покупок совершалась с целью сохранения рублевых сбережений.

В общем, начавшийся рост ипотечных ставок еще не успел толком отразиться на вторичном рынке жилья – это все-таки крайне инертный сегмент. По мнению экспертов, в дальнейшем удорожание ипотеки может повлиять на динамику объема предложения на «вторичке» – если количество ипотечных покупателей в ближайшее время снизится, то это, возможно, приведет к замедлению сокращения экспозиции или даже к накоплению предложения.

Если же говорить о ценах, все будет зависеть от того, насколько существенным будет снижение ипотечного спроса.

Предложение

Объем предложения на вторичном рынке жилья Подмосковья по сравнению с августом вырос на 16,6%, а относительно сентября 2017 г. – сократился на 34,1%.

По словам риелторов, предложение сокращается как благодаря достаточно высокому уровню спроса, простимулированному скачками курсов валют, ростом ставок по ипотеке и т.п., так и из-за снятия части квартир с продажи в связи с тем, что их собственников не устраивает нынешний уровень цен. Кроме того, по оценке «Инкома», 25% нового предложения «вторичка» недополучила из-за замедления товарооборота в связи с резким ростом числа ипотечных сделок. Дело в том, что процедура продажи ипотечной квартиры довольно сложная, поэтому владельцы таких объектов часто отказываются от этой идеи – в том числе потому, что покупатели соглашаются приобретать жилье с обременением только при условии значительных скидок.

Цены

В сентябре выросла цена метра в Подмосковье – на 1,26% до 71 272 руб. По словам экспертов, основным толчком к росту цен стали рынки недвижимости городов ближнего Подмосковья, среагировавшие

на повышение стоимости жилья в столице. В течение нескольких месяцев, то есть с определенным лагом по времени, рост цен распространится на среднее и дальнее Подмосковье.

При этом, по данным «Азбуки Жилья», средняя стоимость квартир в области во всех классах уменьшилась на 1,3% до 5,42 млн руб. Экономкласс подешевел на 0,6% до 3,92 млн руб., комфортклассе – на 2,5% (5,34 млн), бизнес-класс – на 2,2% (7,68 млн).

Сократился и размер дисконта: в Московской области - с 7% до 4,1%. Это связано с сокращением объема предложения на рынке, а также с увеличением в структуре проданных квартир доли тех, что экспонировались менее трех месяцев (продавались преимущественно объекты, изначально выставленные по адекватным ценам).

По мнению экспертов, к заметному сокращению за год как объема сделок с дисконтом, так и среднего размера скидки привело существенное увеличение покупательской активности на «вторичке».

Средний размер дисконтов на вторичном рынке Подмосковья снизился по сравнению с августом на 0,3 п.п. до 6%, вернувшись у уровню марта текущего года. Для сравнения: в сентябре 2017 г. квартиры в Подмосковье продавались со скидкой 6,5% в среднем, а максимальный уровень скидок на рынке был зафиксирован в январе 2018 г. – 7,3 %.

Таблица – Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости Московской области по городам. Октябрь 2018 г.

Город Московской области	Цена квадратного метра, рублей	Изменение к сент. 2018 г.	Город Московской области	Цена квадратного метра, рублей	Изменение к сент. 2018 г.
Апрелевка	81 214	0,87%	Лыткарино	80 910	-0,44%
Балашиха	86 048	1,68%	Люберцы	101 318	1,19%
Бронницы	64 386	2,05%	Можайск	59 690	-0,74%
Верея	49 559	0,17%	Московский	124 313	1,56%
Видное	97 278	2,33%	Мытищи	102 431	1,09%
Волоколамск	51 979	0,58%	Наро-Фоминск	76 125	0,52%
Воскресенск	44 366	0,08%	Ногинск	56 583	-0,03%
Высоковск	48 561	4,59%	Одинцово	105 685	0,94%
Голицыно	80 967	0,24%	Озеры	41 759	-0,38%
Дедовск	83 664	-0,13%	Орехово-Зуево	47 879	0,20%
Дзержинский	99 423	1,51%	Павловский Посад	53 472	-0,11%
Дмитров	65 781	0,26%	Пересвет	53 818	-0,60%
Долгопрудный	106 957	2,32%	Подольск	83 445	1,62%
Домодедово	81 021	0,52%	Протвино	59 844	-0,73%
Дрезна	46 748	1,24%	Пушкино	82 668	0,60%
Дубна	74 843	2,20%	Пушино	62 858	3,39%
Егорьевск	45 555	-0,08%	Раменское	77 086	1,36%
Жуковский	86 143	1,39%	Реутов	124 153	1,14%
Зарайск	42 756	-4,80%	Рошаль	25 257	-1,15%
Звенигород	71 077	-1,22%	Руза	65 512	1,26%
Ивантеевка	75 690	1,01%	Сергиев Посад	64 454	-0,08%
Истра	81 699	-0,52%	Серпухов	56 625	0,52%
Кашира	45 265	-2,78%	Солнечногорск	71 558	0,56%
Климовск	65 302	4,08%	Старая Купавна	59 008	1,56%
Клин	58 304	0,94%	Ступино	70 421	-0,10%
Коломна	58 645	1,22%	Талдом	40 419	2,45%
Королев	94 393	1,76%	Троицк	107 902	1,69%
Котельники	108 059	0,67%	Фрязино	70 695	0,85%
Красноармейск	56 906	-1,29%	Химки	100 210	1,68%
Красногорск	106 072	0,71%	Хотьково	57 855	-2,41%
Краснозаводск	40 642	1,59%	Чехов	67 832	0,95%
Краснознаменск	89 738	0,79%	Шатура	49 505	3,87%
Кубинка	72 575	1,07%	Щелково	71 159	0,07%

Куровское	46 150	0,89%	Щербинка	103 620	0,16%
Ликино-Дулево	38 993	0,28%	Электрогорск	43 228	-0,09%
Лобня	88 339	2,09%	Электросталь	59 802	1,70%
Лосино-Петровский	60 441	2,83%	Электроугли	64 924	1,92%
Луховицы	45 747	-2,63%	Яхрома	56 636	-0,76%

Источник информации: Аналитический центр SRG

По данным аналитического центра SRG стоимость квадратного метра квартиры в Подмосковье по состоянию на сентябрь 2018 г. в среднем составляет 70 289 руб. При этом стоимость однокомнатной квартиры составляет 71 617 руб. за квадратный метр, двухкомнатной - 70 278 руб. за квадратный метр, трехкомнатной - 68 112 руб. за квадратный метр.

Вывод:

В Подмосковье динамика зарегистрированных прав на жилье оказалась отрицательной и в месячном (-21,4%), и в годовом выражении (-2,5%). Всего на территории области в сентябре было оформлено 43 783 перехода прав на недвижимость. Это худший результат с февраля 2018 г.

Скорее всего, снижение спроса в начале делового сезона – результат роста цен на вторичном рынке.

В Подмосковье число сделок, по данным риелторов, снизилось в сентябре по сравнению с августом на 4,2%, но выросло на 15,5% относительно сентября прошлого года.

По мнению экспертов, спрос поддерживают опасения покупателей – по поводу дальнейшего удорожания ипотеки, ужесточения внешних санкций, запрета хождения доллара (из-за чего уже начал страдать банковский сектор) и т.п. Поэтому рынок останется активным и по итогам октября.

Ипотека остается главным драйвером спроса на вторичном рынке. Растет и доля ипотеки в общем объеме спроса.

Начавшийся рост ипотечных ставок еще не успел толком отразиться на вторичном рынке жилья. По мнению экспертов, в дальнейшем удорожание ипотеки может повлиять на динамику объема предложения на «вторичке» – если количество ипотечных покупателей в ближайшее время снизится, то это, возможно, приведет к замедлению сокращения экспозиции или даже к накоплению предложения.

Объем предложения на вторичном рынке жилья Подмосковья по сравнению с августом вырос на 16,6%, а относительно сентября 2017 г. – сократился на 34,1%.

В сентябре выросла цена метра в Подмосковье. По словам экспертов, основным толчком к росту цен стали рынки недвижимости городов ближнего Подмосковья, среагировавшие на повышение стоимости жилья в столице. В течение нескольких месяцев, то есть с определенным лагом по времени, рост цен распространится на среднее и дальнее Подмосковье.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Неразвитый
Привлекательность местоположения	Низкая
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки
Масштаб (площадь) объекта	Малогобаритная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично 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. Также 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 степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав требования на оформление в собственность двухкомнатной квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Коломна, Сапожковых ул, 16	Коломна, ул. Мечникова, 36	Коломна, ул. Мечникова, 30	Солосцово, д. 4
Источник информации	https://kolomna.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/prodam-trehkomnatnaya-kvartira-po-adresu-advert702635069.html	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/194923199/	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/158813067/	https://multilisting.su/g-kolomna/sale-flat/newbuild/one-room/14858737-28-0-m-etazh-1-3-1800000-rub-gsk-kolomenskiy-derevnya-gorodskoy-okrug-r-n-kolomenskiy-solostsovo
Контактная информация	Представитель собственника, тел.: (926) 536-36-41	Представитель собственника, тел.: +7 916 427-83-82	Представитель собственника, тел.: 8-916 380-60-12	Представитель собственника, тел.: +7 89166980752
Цена предложения	5 700 000	5 700 000	3 500 000	1 800 000
Цена за 1 кв. м	69 512	68 675	56 911	60 403
Вид сделки	Чистая	Альтернативная	Чистая	Чистая
Срок сдачи	сдан	сдан	сдан	2 кв. 2019
Зарегистрировано в собственность	да	да	да	нет
Населенный пункт	Коломна	Коломна	Коломна	Солосцово
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	2	3	5	1
Этажность здания	3	5	5	3
Площадь с учетом летних помещений, кв. м	82,00	83,00	61,50	29,80
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Предчистовая отделка	Без отделки

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Информация для расчета корректировки на торг получена из данных сети <https://www.statrielt.ru/>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,97	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,95	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,93
7	Парковочное место, машиноместо	0,92	0,96	0,94

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного	1,00	1,05	1,02

	железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой			
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,52	0,71	0,61

Источник информации: <https://www.statrliet.ru>

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55) (первый этаж – 5-7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Информация для расчета корректировки на общую площадь получена из данных сети <https://www.statrliet.ru/>. Ниже в таблице приведен расчет корректировок на общую площадь квартиры.

№ п/п	Соотношение	площадь	оцениваемого	Значение
-------	-------------	---------	--------------	----------

	объекта/площадь объекта-аналога		корректировки, %
	мин. значение	макс. значение	среднее
1	0,60	0,65	6,0%
2	0,65	0,70	5,0%
3	0,70	0,75	4,0%
4	0,75	0,80	3,0%
5	0,80	0,85	2,0%
6	0,85	0,90	1,0%
7	0,90	0,95	1,0%
8	0,95	1,00	0,0%
9	1,00	1,05	-1,0%
10	1,05	1,10	-1,0%
11	1,10	1,15	-2,0%
12	1,15	1,20	-3,0%
13	1,20	1,25	-3,0%
14	1,25	1,30	-4,0%
15	1,30	1,35	-4,0%
16	1,35	1,40	-5,0%

Источник информации: <https://www.statrielt.ru>

Корректировка на срок сдачи.

Учитывает изменение стоимости объекта недвижимости в зависимости от периода сдачи объекта. Корректировка рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 8-495-777-33-77, «МИАН», тел. 8-495-974-62-62; «Инком», тел. 8-495-974-00-00). В данном случае величина корректировки составляет 2% за каждый квартал разницы в сроке сдачи.

Корректировка на оформлено ли в собственность.

В результате консультации с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00), оценщиком было выявлено, что квартиры в домах, завершающих строительство, но еще не оформленных в собственность дешевле в среднем на 3-5%, чем квартиры, уже оформленные в собственность.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки Объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций (Группа компания Сервис, 8-495-921-37-99, <http://sv-servise.ru/>, Компания «РемонтЭкспресс», 7 (495) 256-02-96, <http://remontexpress.ru/>, Группа Бай-Нест, 8 (495) 767-77-02, <http://www.bau-nest.ru/>, Компания «ReFresh», 7 (495) 773-75-71, <http://the-refresh.ru/>). Указывается в руб./кв.м.

Таблица 8.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки	Дом не построен	Требуется капитальный ремонт	Предчистовая отделка	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Отличное	Евроремонт
Без отделки	от 0	от 0	от 1500	от -2000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000
Дом не построен	от 0	от 0	от 1500	от -2000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000
Требуется капитальный ремонт	от -1500	от -1500	от 0	от -3500	от -4500	от -7500	от -10500	от -13500
Предчистовая отделка	от 2000	от 2000	от 3500	от 0	от -1000	от -4000	от -7000	от -10000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 3000	от 4500	от 1000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000
Хорошее	от 6000	от 6000	от 7500	от 4000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000
Отличное	от 9000	от 9000	от 10500	от 7000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000
Евроремонт	от 12000	от 12000	от 13500	от 10000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Дом не построен. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Требуется капитальный ремонт. Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Предчистовая отделка. Предчистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.

Отличное. Ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.

Евроремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусов, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

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:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 537 356 (два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч триста пятьдесят шесть) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Московская обл, Коломна деревня Солосцово, , 8, 28	Коломна, Сапожковых ул, 16		Коломна, ул. Мечникова, 36		Коломна, ул. Мечникова, 30		Солосцово, д. 4	
Цена предложения	—	5 700 000		5 700 000		3 500 000		1 800 000	
Цена за 1 кв. м	—	69 512		68 675		56 911		60 403	
Уторговывание	—	-10,3%		-10,3%		-10,3%		-10,3%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	62 352		61 601		51 049		54 181	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Альтернативная	3,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	2	2	0,0%	3	0,0%	5	3,0%	1	5,0%
Этажность здания	3	3	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	3	0,0%
Площадь с учетом летних помещений, кв. м	46,80	82,00	6,0%	83,00	6,0%	61,50	2,0%	29,80	-2,0%
Срок сдачи	Второй квартал 2019	сдан	-2,0%	сдан	-2,0%	сдан	-2,0%	2 кв. 2019	0,0%
Зарегистрировано в собственность	нет	да	-5,0%	да	-5,0%	да	-5,0%	нет	0,0%
Общая процентная поправка		-11,3%		-8,3%		-12,3%		-7,3%	
Физическое состояние	Без отделки	Хорошее	-6 000	Хорошее	-6 000	Предчистовая отделка	-2 000	Без отделки	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		55 657		56 975		47 911		55 993	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								54 217	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								2 537 356	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 537 356	1,0	2 537 356
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово, жилой дом №8, кв. 28, составляет: 2 537 356 (два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч триста пятьдесят шесть) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{е}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{л}$), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{е}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{д}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,47% (Ключевая ставка Банка России).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 537 356
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,47
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 135 185

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосово, жилой дом №8, кв. 28, составляет: 2 135 185 (два миллиона сто тридцать пять тысяч сто восемьдесят пять) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Заявка;
- ДДУ;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Тихомиров Сергей Валерьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4611 № 323289, выдан 31.03.2011г.
ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в
Мытищинском р-не
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов ROO:
«16» ноября 2015г., регистрационный № 009702
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «16» ноября 2018 года.

Президент С.А. Табакова



0025676 *

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/30104/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/30104/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Тихомиров Сергей Валерьевич
Адрес регистрации: Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи,
ул. Мира, д.19/11, кв.32
ИНН 502987816538
- Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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 договору страхования.
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей.
- Франшиза:** не установлена
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с «11» сентября 2018 г. и действует до «10» сентября 2019г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/М.В. Шенелева/

Страхователь:
Тихомиров Сергей Валерьевич

/С.В. Тихомиров/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, «31» августа 2018 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006282-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тихомирову Сергею Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Справедливая Россия», ИНН 50-07-00000, ОГРН 5007003892, ОГРНИП 103161177, тел. (495) 790-47-42, www.spravedlivo.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/30061/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/30061/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»
Местонахождение: 105082, Москва, ул.Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН 7705860470

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
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 п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2018 г. и действует до «09» июля 2019 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Шенелева М.В./

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Страхователь:
ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»

/Абдуллин М.Х./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва, «29» июня 2018 г.

8 800 333 0 999. www.alfastrah.ru



Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр» требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр» состоят следующие оценщики:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", дата вступления: 16.11.2015 г., регистрационный номер №009702	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30104/18, дата выдачи 31.08.2018 г., страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 11.09.2018 г. по 10.09.2019 г.
2.	Приемышев Алексей Игоревич	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство "ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ", дата вступления 21.05.2018 г., регистрационный номер 01523	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/F0197/18, дата выдачи 15.05.2018 г., страховая сумма 300 000 руб., срок действия полиса с 15.05.2018 г. по 14.05.2019 г.

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр»: наименование страховой компании - АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30061/8 от 29.06.2018 г., срок действия с 10.07.2018 г. по 09.07.2019 г., страховая сумма 30 000 000 руб.

Генеральный директор
 ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр»



Абдуллин М. Х.

ООО «ЭсАрдЖи-Ипотечный центр»
 105082, Россия, г. Москва
 ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
 тел./факс: +7 (495) 797-30-31
 www.srgroup.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Тихомирова Сергея Валерьевича

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

о том, что Тихомиров Сергей Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» ноября 2015 г. за регистрационным номером 009702

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2018 г.

Исполнительный директор




(подпись)

С.Д. Заякин

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Тихомиров

Сергей Валерьевич

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

12.02.2015 г. Протокол № 09

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401315988

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3292

Города

Москва

Дата выдачи

12.02.2015



Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»

Общество с ограниченной ответственностью
"ЭсАрДжи-Ипотечный Центр"

ИНН 7705860470

Адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 26, стр. 1

Свидетельство № 1273

Дата выдачи: 20 июля 2011 г.

Генеральный директор НП «СМАО»

Ю.В. Усова



СЕРТИФИКАТ



СЕРТИФИКАТ

19.04.2018
дата выдачи

0004
номер

Настоящим подтверждается, что на дату выдачи сертификата

**Общество с ограниченной ответственностью
"ЭсАрДжи-Ипотечный центр"**
ИНН 7705860470

*соответствует требованиям к оценочным компаниям,
установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
имеет в штате оценщиков, получивших квалификационные аттестаты*

Генеральный директор
Ассоциации «СМАО»



А.Г. Демчева



ДОВЕРЕННОСТЬ № 160

г. Москва

«24» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Ипотечный центр», ОГРН 5087746296710, в лице Генерального директора Абдуллина Марата Харьясовича, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Руководителя проектов Тихомирова Сергея Валерьевича, паспорт 46 11, № 323289, выдан: ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не, код подразделения 500-085, дата выдачи: 31.03.2011 г.

подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а именно Отчеты об оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на год.

Подпись Тихомирова С.В. _____ удостоверяю,

Генеральный директор _____ М.Х. Абдуллин
ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»

М.П.

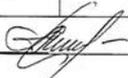


ООО «ЭсАрджи-Ипотечный центр»
105082, Россия, г. Москва
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
тел./факс: +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Заявка

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки:	(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)	
Описание объекта оценки Квартира	Характеристика	
	Заполняется сотрудником Банка	ЕГРН, ДДУ
Общая информация		
Наименование объекта оценки (согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта).	Объект долевого строительства	Проверка не требуется
Адрес расположения объекта оценки (согласно правоустанавливающей документации)	Московская область, Коломенский район, с.п. Бирковское, д. Солосцово, жилой дом №8, 2 этаж, условный номер 28	Проверка не требуется
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей (при наличии)	50:324:0040203:375	Проверка не требуется
Дополнительная информация для объекта оценки - квартира		
Оценка прав ДДУ (указывается негатив по застройщику) Перспективы завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию	-	В случае несоответствия указать корректные данные
Наличие обременений и ограничений на оцениваемую квартиру	-	Проверка не требуется
Оцениваемые права:	Право требования	
Цель оценки:	Принятие управленческих решений	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА	
Дата оценки**:	« » _____ 20 г	
Срок проведения оценки***:	с « » _____ 20 г. по « » _____ 20 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика****	« » _____ 20 г	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ*****	_____ рублей	
Осмотр объекта	Без осмотра	
Контактная информация для организации осмотра		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:		
Дополнительная информация по объекту оценки		
Представитель Банка ВТБ (ПАО) 29.01.2019		Е.А.Шапкина

Описание Квартиры:

Квартиры сдаются подготовленными под чистовую отделку с выполнением следующих работ:

- установка входных дверей
- установка окон
- возведение межкомнатных перегородок, оштукатуривание стен
- установка двухконтурных газовых котлов. Установка приборов отопления, разводка труб отопления
- обустройство песко-цементной стяжки
- разводка электропроводки
- полная отделка мест общего пользования
- монтаж трубопровода холодной и горячей воды
- остекление балконов и/или лоджий

Застройщик **не выполняет** следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- установка сантехнических приборов
- установка межкомнатных дверей
- покраска стен, потолков, поклейка обоев, обустройство напольных покрытий

Застройщик

Генеральный директор



Дольщик

Handwritten signature of the buyer, A.O. Savushkina, with a horizontal line underneath.

/ Савушкина А.О./

Приложение № 2
договора участия в долевом строительстве
№ 96/1 от «17» сентября 2015 г.

Условия оплаты

1. Цена Договора: **2 714 400 (Два миллиона семьсот сорок тысяч четыреста) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).
2. Дольщик обязан уплатить цену Договора в следующем порядке:

Срок оплаты	Сумма к оплате (в рублях)
До 29.09.2015 г.	2 714 400 (Два миллиона семьсот сорок тысяч четыреста) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Итого (Цена Договора):

2 714 400 (Два миллиона семьсот сорок тысяч четыреста) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Квартиры для изменения цены Договора по результатам обмеров государственного технического учета и технической инвентаризации: **58 000 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

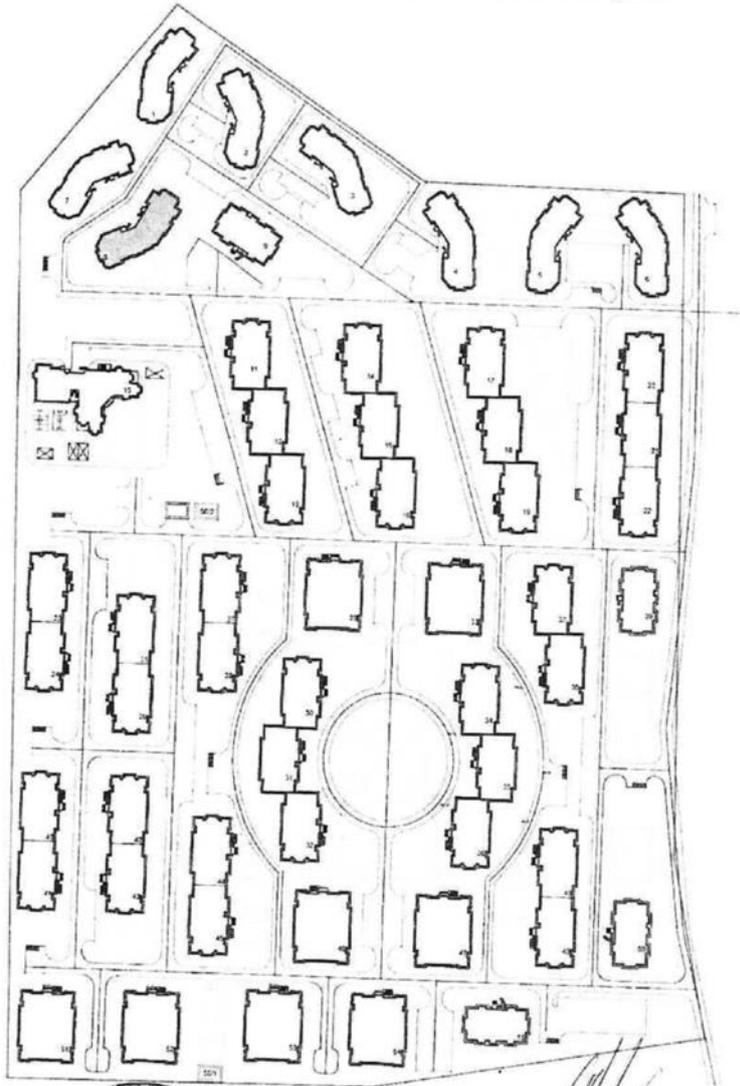
Застройщик
Генеральный директор
Измайлов А.А.


Дольщик
Савушкина А.О.
/ Савушкина А.О./

Приложение № 4

к договору участия в долевом строительстве № 96/1 от «17» сентября 2015г.

Схема расположения дома № 8 (восемь) в жилой застройке



Застройщик

генеральный директор



/Измайлов А.А./

Дольщик

/Савушкина А.О./

ДДУ



Проинформировано, пронумеровано
и скреплено печатью

ЛИСТОВ

- 3.1.4. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
- 3.1.5. Уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному Дольщиком как «Адрес для переписки» в Разделе 8 Договора.
- 3.1.6. Не позднее 30 декабря 2015 года передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.
- 3.1.7. Не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.1.8. Подобрать форму управления многоквартирным домом и эксплуатирующую организацию для приемки, обслуживания и эксплуатации Жилого дома.
- 3.1.9. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

3.2. Дольщик обязан:

- 3.2.1. Уплатить цену Договора в соответствии с Приложением № 2 к Договору.
- 3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами актом о несоответствии.
- 3.2.3. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.
- 3.2.4. При приёмке Квартиры заключить договор с управляющей компанией, а также заплатить управляющей компании аванс за 3 (три) месяца за услуги по договору с управляющей компанией.
- 3.2.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 3.2.6. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Квартиры, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.
- 3.2.7. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания передаточного акта Квартир заключить договор с управляющей компанией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) помещений в Объекте, а также заплатить управляющей компании аванс за 3 (три) месяца за услуги по договору с управляющей компанией.

4. Дополнительные условия

- 4.1. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Дольщику до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 4.2. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п.п. 3.2.2., 3.2.3. Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.
- 4.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.
- 4.4. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.
- 4.5. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.3., 4.4. Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий изложенных в п. 4.6. Договора.
- 4.6. В случае отклонения общей площади Квартиры (с учетом площадей балконов и/или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком,

произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 2 к Договору, в порядке, установленном в п. 2.5 Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (с учетом площадей балконов и/или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 2 к Договору. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Дольщиком в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика.

4.7. Изменение цены Договора производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

4.8. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (с учетом площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 8% (Восемь процентов) от общей площади (с учетом площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора.

4.9. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

4.10. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору без письменного разрешения Застройщика допускается только в случае полной оплаты цены Договора. Дольщик в течение 3 (Трех) дней со дня уступки прав (требований) по Договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

4.11. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.12. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 1 Договора Квартира передается Дольщику с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, мебель, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении № 1 к Договору, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 1 к Договору Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 1 к Договору, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

4.13. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.3.- 4.7. и п. 4.12. Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

4.14. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты цены Договора, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, являются вознаграждением Застройщика.

4.15. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другими лицами, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этих лиц на Квартиру.

4.16. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

4.17. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.18. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5 Договора, изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти и дополнительным соглашением к договору аренды, указанному в п. 1.4. Договора, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п.п. 3.1.6. Договора остается неизменным.

4.19. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

4.20. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счет.

4.21. Стороны договорились, что Дольщик соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки, обслуживания и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Жилого дома с организацией, предложенной Застройщиком.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов.

5.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

5.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

5.5. В случае нарушения Дольщиком установленных в Приложении № 2 к Договору сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

6. Порядок заключения, срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты ими в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Дольщиком любого из платежей в соответствии с Приложением № 2 к Договору в течение более чем один месяц;

- при систематическом нарушении Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.

6.5. Дольщик имеет право в любое время до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора, право Застройщика удержать из подлежащей возврату Дольщику внесенной им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20 % (Двадцати процентов) от цены Договора,

указанной в Приложении № 2 Договора. При принятии Застройщиком предложения Дольщика о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Дольщика с условиями Застройщика расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

6.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры.

6.7. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан вернуть Дольщику все внесенные им по настоящему Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также, в случаях предусмотренных указанным законом, уплатить проценты за пользование денежными средствами.

6.7.1. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в г. Коломна Московской области.

6.7.2. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта, а Дольщик в установленный законом срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.

6.7.3. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

6.7.4. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

6.8. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, за исключением указанного в п.6.5. настоящего Договора: при условии оплаты Дольщиком второй части денежного взноса, указанного п. 2.8 настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет №40817810933000009678, в счет исполнения Дольщиком обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком.

7. Прочие условия

7.1. Применительно к условиям п.п. 3.2.2. Договора, днем получения уведомления Дольщиком является:

- день его передачи Дольщику лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.2. Если уведомление было направлено/передано Дольщику несколькими способами, указанными в п. 7.1. Договора, днем получения такого уведомления будет считаться наиболее ранняя дата его получения одним из таких способов.

7.3. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Дольщиком является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Дольщику лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в Разделе 8 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.4. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве
№ 96/1

Московская область, город Коломна

"17" сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Усадьба» (Россия, 140415, Московская область, город Коломна, улица Левшина, дом 19, комната 317, Зарегистрировано 23.08.2007 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданное Межрайонной ИФМНС России № 7 по Московской области, серия 50 № 010878595, ОГРН 1075022002648, ИНН 5022086748, КПП 502201001) именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора, Измайлова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. **РФ Савушкина Анастасия Олеговна**, 12 октября 1987 года рождения, место рождения: город Москва, паспорт: серия 45 13 № 147534 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ховрино 10.06.2013 года, код подразделения: 770-027, зарегистрированный по адресу: г.Москва, ул. Зеленоградская, д. 45, кв. 92, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) трехэтажный многоквартирный жилой дом № 8 (далее – **Объект**), возводимый по строительному адресу: Московская область, Коломенский район, с.п. Биорковское, д. Солосцово и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику следующее жилое помещение в Объекте: 2 (двух) комнатную квартиру, расположенную на втором этаже Объекта, имеющую условный № 28 (двадцать восемь), (далее – **Квартира**), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Общая площадь (с учетом площадей балкона и/или лоджии): 46,8 м²;
- Жилая площадь 22,6 м²;
- Площадь кухни 10,3 м²;
- Площадь неостекленной лоджии/балкона - 3,1 м²;

1.2. Характеристики Квартиры в части наличия отделки и оборудования, а также описание отделки и устанавливаемого оборудования при их наличии, определяются Приложением № 1 Договора и проектной документацией. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 3.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке кадастровый №50:34:0040203:375, площадь 158000 кв.м.

1.4. Застройщик является застройщиком Объекта на основании: Договора №315/12 аренды земельного участка от 18.10.2012 года, месторасположение: Московская область, Коломенский район, К№ 50:34:0040203:375, заключенный между Администрацией Коломенского муниципального района и Застройщиком, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-34/040/2012-81 16.11.2012 г.; Разрешения на строительство № RU 50527000-398, выданного Администрацией Коломенского муниципального района «04» декабря 2014 года. Срок действия разрешения – до «04» июня 2016 года

1.5. Срок окончания строительства Объекта: 4 квартал 2015 года.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента передачи Квартиры Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи жилого или нежилого помещения в Объекте.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самими Дольщиками или привлеченными ими третьими лицами.

1.7. В случае смерти гражданина - Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

1.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Дольщиком.

1.9. Расходы по государственной регистрации Договора на новых Дольщиков несут новые Дольщики.

2. Цена Договора и условия оплаты

2.1. Цена Договора и сроки оплаты определены в Приложении № 2 Договора.

2.2. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 4.6. Договора.

2.3. По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.4. Условия изменения цены Договора как отраженные в Договоре, так в нем и не отраженные могут изменяться или вводиться дополнительными соглашениями к Договору.

2.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 8 Договора.

Каждый платёж должен производиться не позднее дня указанного в качестве срока уплаты очередной части цены Договора в Приложении № 2 к Договору. Датой исполнения обязательства по оплате очередной части цены Договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований и/или дата внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.6. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента фактического получения Договора с государственной регистрацией. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до момента фактического получения Договора с государственной регистрацией, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней.

В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 7 (Семи) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.

2.7. Ценой договора является сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.8. Участие дольщика в инвестировании строительства Квартиры осуществляется Дольщиком частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого ВТБ 24 (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623 от 29 октября 2014 года, адрес места нахождения и почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35; ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, К/счет RUR № 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525716, именуемый в дальнейшем Банк на основании Кредитного договора № 634/2510-0003300 от 17 сентября 2015 года (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенного в г. Москве между Савушкиной Анастасией Олеговной и Банком, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35 Кредит предоставляется Банком в размере 1 900 000 (Одного миллиона

девятисот тысяч) рублей 00 копеек на срок 242 (Двести сорок два) месяцев, считая с даты его фактического предоставления. Порядок предоставления и погашения кредита, уплаты процентов по нему определяются условиями Кредитного договора.

Оплата денежной суммы в размере 814 400 (Восемьсот четырнадцать тысяч четыреста) рублей 00 копеек осуществляется Дольщиком за счет собственных средств в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в соответствующем регистрирующем органе.

Оплата денежной суммы в размере 1 900 000 (Одного миллиона девятисот тысяч) рублей 00 копеек производится Дольщиком за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, со своего рублевого счета по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции №40817810933000009678 в Банке в течение двух рабочих дней с даты фактического получения Дольщиком кредита.

Предоставление Дольщику денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии оплаты Дольщиком первой части денежного взноса за счет собственных средств.

2.9 стороны пришли к соглашению, что права требования Дольщика по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации настоящего Договора (в силу закона) и до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру. При регистрации настоящего договора одновременно подлежат государственной регистрации залог прав (требований) Дольщика, вытекающих из настоящего Договора.

2.10 Квартира будет находиться в залоге у Банка в обеспечении исполнения обязательств Залогодателя с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее Закон). Согласно статье 20 Закона государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления Залогодателя одновременно с государственной регистрацией права собственности Залогодержателя на Квартиру. Залогодержателем по данному залого является ВТБ 24 (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623 от 29 октября 2014 года), а Залогодателем – Дольщик. Права Залогодержателя по ипотеке в силу закона удостоверяются закладной одновременно с регистрацией права собственности на квартиру.

2.11 Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, оформлению технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру не входят в цену настоящего Договора. Указанные в настоящем пункте расходы несет дольщик.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, в том числе путем привлечения иных организаций.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

соответствии с порядком, установленным в п.п. 3.2.2., 3.2.3. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.2. Договора.

7.5. До регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

7.7. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

7.8. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

7.9. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае изменения реквизитов стороны, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

7.11. Дольщик дает свое согласие на последующий залог прав по договору аренды, указанному в п. 1.4. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.3. Договора

8. Реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Усадьба» (Россия, 140415, Московская область, город Коломна, улица Левшина, дом 19, комната 317, Зарегистрировано 23.08.2007 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданное Межрайонной ИФМНС России № 7 по Московской области, серия 50 № 010878595, ОГРН 1075022002648, ИНН 5022086748, КПП 502201001); р/сч. 40702810975000002515 в ВТБ 24 (ПАО) г.Москва, к/сч. 30101810100000000716, БИК 044525716.

Дольщик:

Гражданин РФ Савушкина Анастасия Олеговна, 12 октября 1987 года рождения, место рождения: город Москва, паспорт: серия 45 13 № 147534 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ховрино 10.06.2013 года, код подразделения: 770-027, зарегистрированный по адресу: г.Москва, ул. Зеленоградская, д. 45, кв. 92.

Подписи Сторон:

Застройщик

Генеральный директор

Дольщик

Савушкина А.О./

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

https://kolonna.irr.ru/real-estate/apartments-sale/secondary/prodam-trehkomnatnaya-kvartira-po-adresu-advert702635069.html

Все объявления в Коломне > Недвижимость > Продажа квартир > Сапожковых ул

3-комн. квартира, Сапожковых ул, 16

☆ 5 700 000 ₽

+7 (926) 536-36-41

Написать сообщение

📍 Чернецов Роман Дмитриевич
📍 Коломна, Сапожковых ул, 16
📄 Объявление на сайте продавца

📅 сегодня, 15:02 👁 7

3 Комнаты	82 м² Общая площадь	60 м² Жилая площадь	2 из 3 Этаж
------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------

Описание

Продам 3-х комнатную квартиру в районе Голутвин! Новостройка. Квартира полностью готова к проживанию, не требует вложений. В квартире отличный евроремонт, комнаты изолированные. Просторная светлая кухня 10м. с выходом на балкон. Санузел раздельный, сантехника новая. Вся мебель и техника остаётся. Квартира отлично подойдёт для семьи с детьми. Чистый зелёный двор с парковой. Подъезд чистый, свежий ремонт. Во дворе детский сад, Лучики... В одной минуте ходьбы супермаркет,, Пятёрочка,, спортивный клуб, останова,, Профилакторий,, Вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности. [Свернуть](#)

Об объявлении

- Этаж: 2
- Комнат в квартире: 3
- Этажей в здании: 3
- Общая площадь: 82 м²
- Улица: Сапожковых ул
- Дом: 16

Подробнее о квартире

- Балкон/Лоджия
- Жилая площадь: 60 м²
- Площадь кухни: 10 м²
- Ремонт: Евро ремонт
- Санузел: раздельный

Подробнее о здании

<https://kolonna.cian.ru/sale/flat/158813067/>

2-комн. квартира, 61,5 м²
 в ЖК «Современник», 30, сдан

Московская область, Коломна, мкр. Запруды, ул. Мечникова, 30 На карте

Новорязанское шоссе, 94 км от МКАД

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[📏](#)
[📍](#)
[🔍](#)
[Пожаловаться](#)

Эта квартира в кредит с **Ипотечкой от ЦИАН**
 Удаль решение за 10 минут

3 500 000 ₺ ↑ 56 911 ₺/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

 **Владимир Агент**
 Еще 35 объектов





Общая **61,5 м²** Жилая **38 м²** Кухня **12 м²** Этаж **5 из 5** Построен **2013**

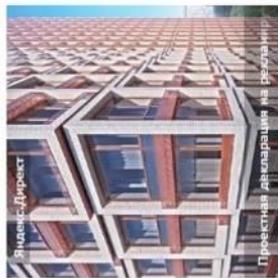
ЖК «Ограда»
 Квартиры от 2,7 млн рублей. 5 минут до м. Митино. Вся инфраструктура готова!
 Тел.: (495) 320-05-69

Квартиры от **2,7 млн** Ограда
 Проектная декларация на рекламируемом сайте ООО «Ограда Девелопмент»

https://multilisting.su/g-kolomna/sale-flat/newbuild/one-room/14858737-28-0-m-etazh-1-3-1800000-rub-gsk-kolomenskiy-derevnya-gorodskoy-okrug-r-n-kolomenskiy-solostsovo

Размещено 28 дек в 16:06 Просмотров: всего 7, сегодня 1

цена: 1 800 000 ₪



Недорогие квартиры в Москве!

discoverydom.ru

✓ собственник Сергей

☎ 89166980752

☎ объявление № 14858737 на сайте мультилистинг.су

🔍 Проверить эту квартиру перед тем, как купить её

этаж: 1

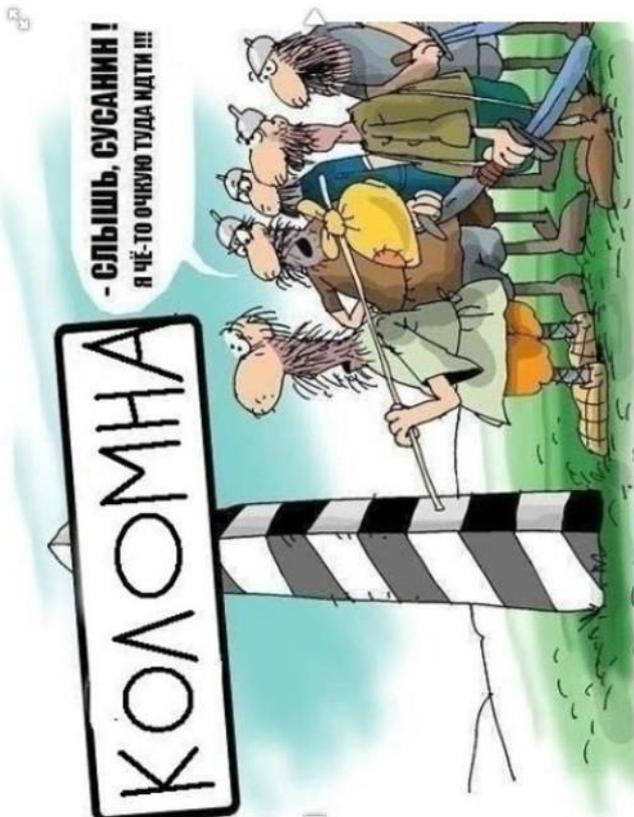
этажей: 3

площадь: 28.0 м.кв.

комнат: 1

адрес: г Коломна, гск Коломенский

Предлагаю к вашему вниманию однокомнатную квартиру, продам, или
меняю на дом с 15 сотками земли, (свет, газ, вода, под ПМЖ)
предпочтения Озёрского направления... (Лепитино,
Бояркино, Б. Уварова, Холмы???) рассмотрим разные предложения.
квартира находится в деревне Солощова 4 км от г Коломна по
квартире 29,8 кв м квартира оплачена полностью дополнительная
оплата не требуется, есть возможность потребовать неустойку
которая сейчас составляет на данный момент миллион двести, или
при с даче объекта потребовать расширения площади, кв находится
в ДДУ быстрая сделка....Надо доделать дом... Так бы не продал
бы... Звонить те кто понимает что можно с этого поиметь... Не
образованных мимо... Звонить только реальным людям просто
поговорить лучше не надо!



- СЛЫШЬ, СУСАНИН!
Я ЧЁ-ТО ОЧЬЮ ТУДА ИДУ !!!



Квартиры в ЖК Новая Коломна: характеристики

Общие характеристики

II кв. 2019

Строительство приостановлено

Главное

Застройщик:	Усадьба
Корпуса:	1 очередь (Дома 1-8), 2 очередь (Дом 9)
Срок сдачи:	II кв. 2019
Форма продажи:	ДДУ (договор долевого участия 214-ФЗ)
Стадия продаж:	продажи от застройщика приостановлены
Стадия строительства:	строительство заморожено; есть корпуса, где строительство не начато
Официальный сайт:	перейти ↗