



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 5103

об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный)

Заказчик: Белкин Артем Алексеевич, в лице Финансового управляющего Елисеева Дениса Сергеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-38663/2018 от 21.11.2018 г.

Исполнитель: Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 12 сентября 2019 года

г. Нижний Новгород, 2019 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные факты и выводы	4
2.	Задание на оценку	4
3.	Применяемые стандарты оценки	7
4.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
5.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
5.1.1	Сведения о независимости юридического лица	9
5.1.2	Сведения о независимости оценщика	9
6.	Описание объекта оценки	10
6.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
6.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
6.3.	Местоположение объекта оценки	11
7.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	12
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	12
7.1.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	12
7.1.2	Итоги социального развития Нижегородской области	16
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактических, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	20
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. 27	
7.4.1	Ценообразующие факторы для объекта недвижимого имущества	27
7.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
8	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества	31
4.1.	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества	32
4.1.1.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного от улучшений.	32
4.1.2.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как застроенного.	35
5.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	36
5.1.	Подходы к оценке недвижимости.	36
5.1.1.	Сравнительный подход.	36
5.1.2.	Затратный подход.	37
5.1.3.	Доходный подход.	37
6.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	38
6.1.	Отказ от применения доходного подхода	38
6.2.	Отказ от применения затратного подхода	38
6.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода	39
7.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведённых расчётов по различным подходам	54
8.	Заявление о соответствии	55
9.	Итоговое заключение о стоимости	55
10.	Приложение	56
10.1.	Фото-приложение	56
10.2.	Информация, использованная при проведении оценки	68
10.3.	Документы заказчика	87
10.4.	Документы оценщика	118

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Белкин Артем Алексеевич, в лице Финансового управляющего Елисеева Дениса Сергеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-38663/2018 от 21.11.2018 г.

Уважаемый Артем Алексеевич!

В соответствии с договором № 442-оц от 05 сентября 2019 г., оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

<u>Объект оценки:</u>	– Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).
<u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u>	Право требования о передаче в собственность
<u>Существующие ограничения права:</u>	Залог (ОАО «Сбербанк России»)
<u>Субъекты права:</u>	Белкин Артем Алексеевич
<u>Объем существующих прав:</u>	Право требования о передаче в собственность
<u>Объем оцениваемых прав:</u>	Право требования о передаче в собственность
<u>Цель оценки:</u>	определение рыночной стоимости объекта оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Для совершения сделки купли – продажи
<u>Вид стоимости:</u>	Рыночная
<u>Дата осмотра:</u>	10.09.2019 г.
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	12.09.2019 г.
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка:</u>	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объекта оценки, не требуется.
<u>Дата отчёта:</u>	12.09.2019 г.
<u>Номер отчёта</u>	5103

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **12 сентября 2019 года:**

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный) составляет **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч) рублей.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н. Винокуров/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №442-оц от 05 сентября 2019 года		
Дата составления отчета	12.09.2019 г.		
Общая информация, идентифицирующие объект оценки	Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).	Не применялся	1 632 723	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для совершения сделки купли - продажи		
Рыночная стоимость объекта оценки			
Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).	1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч) рублей.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1. Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объект оценки	- Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право требования о передаче в собственность
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для совершения сделки купли - продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	12 сентября 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; - указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объекта оценки не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	- Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).

Параметр	Значение, расшифровка
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Документы, представленные Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Копия Договора №19/1 участия в долевом строительстве от 06 июня 2014 г. - Копия Договора №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 г. - Копия Справки ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» от 24 июля 2014 г. - Копия Справки ООО «УК «КВАРТСТРОЙ» от 24 июля 2014 г. - Копия Согласия от 24 июля 2014 г. - Копия уведомления ООО «УК «КВАРТСТРОЙ». - Копия дополнительного соглашения №1 к Договору об уступке права требования №2407/2014-М-2 от 24.07.2014 г. по договору участия в долевом строительстве №19/1 от 06.06.2014 г. от 05 августа 2014 г. - Копия кредитного договора №89483 от 05 августа 2014 г. - Копия дополнительного соглашения №1 к кредитному договору №89483 от 22 августа 2014 г. <p>Документы, размещенные в сети интернет на сайте kvartstroy.ru:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проектная декларация по строительству 1 очереди жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки, в редакции от 03.05.2017 г., размещена в сети интернет на сайте kvartstroy.ru 03.05.2017г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (по состоянию на дату оценки):	Право требования о передаче в собственность (Залог (ОАО «Сбербанк России»))

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен объект оценки

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Адрес	Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный)	
Административный округ	Богородск	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Жилой дом располагается в п. Новинки в 10-и минутах пешком от остановки общественного транспорта «По требованию (Пос. Новинки)»	
Экологическая обстановка	Хорошая	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	- (2,5 км)
	Детский сад	- (2,5 км)
	Отделение банка	- (2 км)
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	- (2 км)
	Поликлиника	- (6 км)
Зона отдыха	+	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе	52 661 руб. ¹	
Физические характеристики здания		
Год постройки	Жилой дом является объектом незавершенного строительства.	
Общий физический износ, %	Физический износ у объекта капитального строительства отсутствует, поскольку объект является объектом незавершенного строительства.	
Тип здания	6-этажный жилой дом	
Наличие подвала	+	

¹ Самостоятельные расчеты Оценщика (см. главу 7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.)

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Наличие чердака/мансарды	+
Наличие лифта	планируется
Количество этажей	6 (в т.ч. 4 жилых)
Конструкция здания	монолитный железобетонный каркас
Материал фундамента	монолитная железобетонная фундаментная плит
Наружные и внутренние стены жилого дома в цокольном этаже	монолитные железобетонные
Наружные стены остальных этажей	газосиликатные блоки с утеплением
Межквартирные стены	из газосиликатных блоков
Межкомнатные стены	планируется из гипсовых пазогребневых плит
Стены ванные комнаты и туалеты	планируется из гипсовых пазогребневых гидрофобизированных (влагостойких) плит.
Перекрытия	безбалочные монолитные железобетонные.
Внешний вид фасада дома	планируется облицовка части фасадов облицовочным кирпичом, части – декоративной штукатуркой
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Планируются парковочные площадки
Стадия готовности объекта	Начало четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ ²

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м²: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м²: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).

Описание объекта оценки	
Показатель	Характеристика
Название объекта	Жилое помещение (квартира)
Назначение	Жилое
Текущее использование	В качестве объекта жилого фонда
Адрес объекта	РФ, Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный)
Имущественные права	Право требования о передаче в собственность
Субъект права	Белкин Артем Алексеевич
Основание возникновения права	Договора №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог (ОАО «Сбербанк России»)
Кадастровый номер	Отсутствует, поскольку жилой дом является объектом незавершенного строительства.
Этаж расположения	4
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат	Изолированная - 1
Общая площадь (с учетом летних помещений), кв. м.	33,65 (по проекту)
Общая площадь (без учета летних помещений), кв. м.	32,10 (по проекту)
Жилая площадь, кв. м.	20,50 (по проекту)
Площадь кухни, кв. м.	5,0 (по проекту)
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да
Наличие балкона/лоджии	Лоджия - 1
Количество и тип санузлов	Санузел совмещенный - 1
Планируемая отделка квартиры	Современная (по проекту)
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, водоснабжению, канализации	Да
Объект оценки подключен к системам водоснабжения	Холодное, горячее
Система отопления	Центральное

² Подробное описание представлено в гл. 6.3 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода».

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Таблица 4. Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
ФСО - 1	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
ФСО - 2	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
ФСО - 3	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
ФСО - 7	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- В процессе оценки, Оценщик рассматривал объект оценки как незаложенный и не обременённый иными долговыми обязательствами.
- Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
- Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздержался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
- Планируется использовать объект оценки по текущему назначению, без изменения такового в обозримой перспективе.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчёта, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчёте в удобном для восприятия виде, в том числе, округлённом. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчёте.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
Сведения о заказчике		
1	Реквизиты Заказчика	Белкин Артем Алексеевич Паспорт серия 22 08 № 078731, выдан 02.02.2008 г. Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Сормовском р-не гор. Нижнего Новгорода Адрес постоянного места жительства: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Мокроусова, д. 3, кв. 29
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
1	Исполнитель:	ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
2	Страхование:	Наименование страховой компании ООО "СК "Согласие", страховой полис (договор) №2063150-0812375/1800, дата выдачи 20.09.2018, срок действия полиса с 22.09.2018 по 21.09.2019, страховая сумма 25 000 000.
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
1	Оценщик:	Чехов Кирилл Олегович Диплом Серия ВСГ №3678703, выдан ГОУ ВПО «ВВАГС». Дата выдачи: 24.06.2009 г. Квалификация: экономист. Специальность: финансы и кредит. Специализация: оценка собственности. Диплом ПП № 949596, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный Архитектурно-строительный университет» 28 декабря 2011 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003566-1 от 14.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001257-2 от 08.12.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013717-3 от 04.07.2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Свидетельство Чехов К.О. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Страхование: Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-015976/19 от 22.03.2019 г., срок страхования с 25.03.2019 г. по 24.03.2020 г., страховая сумма 10 000 000 руб. 00 коп (Десять миллионов) рублей 00 коп.
2	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Чеховым К.О. лично без привлечения специалистов и консультантов.
3	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Место нахождения Оценщика:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
5	Номер контактного телефона Оценщика	+7-920-00-35-311; 8-908-231-02-34
6	Адрес электронной почты	4ehow_k@mail.ru, ozenka@r52.ru

5.1.1 Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки.

3. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.1.2 Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Чехов Кирилл Олегович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. Оценщик Чехов Кирилл Олегович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. Оценщик Чехов Кирилл Олегович не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Таблица 5. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Название объекта оценки	Название документа
Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).	<p>Документы, представленные Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Копия Договора №19/1 участия в долевом строительстве от 06 июня 2014 г. – Копия Договора №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 г. – Копия Справки ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» от 24 июля 2014 г. – Копия Справки ООО «УК «КВАРТСТРОЙ» от 24 июля 2014 г. – Копия Согласия от 24 июля 2014 г. – Копия уведомления ООО «УК «КВАРТСТРОЙ». – Копия дополнительного соглашения №1 к Договору об уступке права требования №2407/2014-М-2 от 24.07.2014 г. по договору участия в долевом строительстве №19/1 от 06.06.2014 г. от 05 августа 2014 г. – Копия кредитного договора №89483 от 05 августа 2014 г. – Копия дополнительного соглашения №1 к кредитному договору №89483 от 22 августа 2014 г. <p>Документы, размещенные в сети интернет на сайте kvartstroy.ru:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Проектная декларация по строительству 1 очереди жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки, в редакции от 03.05.2017 г., размещена в сети интернет на сайте kvartstroy.ru 03.05.2017г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).

Описание объекта оценки	
Показатель	Характеристика
Название объекта	Жилое помещение (квартира)
Назначение	Жилое
Текущее использование	В качестве объекта жилого фонда
Адрес объекта	РФ, Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный)
Имущественные права	Право требования о передаче в собственность
Субъект права	Белкин Артем Алексеевич
Основание возникновения права	Договора №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог (ОАО «Сбербанк России»)
Кадастровый номер	Отсутствует, поскольку жилой дом является объектом незавершенного строительства.
Этаж расположения	4
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат	Изолированная - 1
Общая площадь (с учетом летних помещений), кв. м.	33,65 (по проекту)
Общая площадь (без учета летних помещений), кв. м.	32,10 (по проекту)

Жилая площадь, кв. м.	20,50 (по проекту)
Площадь кухни, кв. м.	5,0 (по проекту)
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да
Наличие балкона/лоджии	Лоджия - 1
Количество и тип санузлов	Санузел совмещенный - 1
Планируемая отделка квартиры	Современная (по проекту)
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, водоснабжению, канализации	Да
Объект оценки подключен к системам водоснабжения	Холодное, горячее
Система отопления	Центральное

6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки располагается по адресу: РФ, Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный). Оцениваемый объект территориально располагаются в зоне застройки Ж-3 «Зона среднеэтажной секционной жилой застройки». Ближайшим окружением объектов являются строящиеся жилые многоквартирные и частные дома. Подъездные пути – асфальтированная и грунтовая дорога.



Скриншот 1. Расположение объекта оценки в Богородском районе п. Новинки Нижегородской области

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

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

7.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Таблица 7. Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Июль 2019 г.	В % к		Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июню 2018 г.	январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 ¹⁾²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	91,4 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	96,4 ⁸⁾	114,0 ⁶⁾	99,2 ⁷⁾	121,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ³⁾¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 ¹⁾	108,2 ¹⁾	93,0 ¹⁾	107,2 ¹⁾	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 ¹⁾	92,8 ¹⁾	102,1 ¹⁾	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка. 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" 5) Данные за июнь 2019 года 6) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 7) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах 8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду

³ <https://statist.ru/> (по состоянию на дату оценки)

ду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 9) Данные за I полугодие 2019 года 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018) 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Темпы роста ВВП за I полугодие 2019г. по сравнению с I полугодием 2018г. снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с +1,9 до +2,5%;
- снижение темпов роста:
- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с 3,8 до +1,4%,
- производства промышленной продукции: с +3,1 до +2,6%,
- объема грузооборота: с +3,2 до +1,3%,
- внешнеторгового оборота: с +21,2 до -3,6% (при значительном профиците внешней торговли),
- оборота розничной торговли: с +2,9 до +1,6%,
- объема платных услуг населению: с +1,5 до -1,1%,
- инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,6 до +2,1%.

Инфляция по итогам июля 2019г. к июлю 2018г. составила +4,6%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2019 г. составили 62,2 трлн. руб. (+15,8% к 01.01.2018г., +2,5% к 01.01.2019г.), в том числе физических лиц – 29,05 трлн. руб. (+11,7% к 01.01.2018г., +2,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.08.2019 года: – 33,47 трлн. руб. (+10,9% по сравнению с 01.01.2018г., +0,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (8,1% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.08.2019 года - 16,5 трлн. руб. (+35,8% по сравнению с 01.01.2018г., +10,9% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,9 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.08.2019г. уже достигла 1178,2 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июне 2019г. составил +8040,5 млрд рублей, что на 23,2% больше января-июня 2018г. В среднем по стране 68,6% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал за I кв. 2019 г. составил всего 0,5% (+4,3% в I кв. 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 29.07.2019г. - 7,25% годовых.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.07.2019 г. исполнение по доходам составило 9,55 трлн.руб. (47,8% от годового плана), по расходам – 5,505 трлн.руб. (42,6%).

Государственные целевые программы. На 04.09.2019 года в России реализуются 43 государственных программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб. (не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 23.08.2019 составили 527,7 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-июль 2019г. составил 4356,0 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г):

Таблица 8. Общая площадь жилых домов, введенных в действие

По Федеральным округам:	тыс. кв.м.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Центральный федеральный округ	12649,6	121,9
Северо-Западный федеральный округ	3686,4	84,0
Южный федеральный округ	4588,5	108,5
Северо-Кавказский федеральный округ	1626,9	110,4
Приволжский федеральный округ	7334,6	104,6
Уральский федеральный округ	2409,4	99,7
Сибирский федеральный округ	3019,4	105,9
Дальневосточный федеральный округ	998,7	92,0

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. Например, значительно растёт оборот организаций в сельскохозяйственном производстве (+12,0% (в действующих ценах)), в добыче металлических руд (+34,3%), в производстве пищевых продуктов (+8,5%), в производстве одежды (+8,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (+8,8%), в производстве лекарственных средств и материалов (+13,8%), в производстве готовых металлических изделий (+16,7%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+8,8%), в производстве мебели (+11,4%) и многих других. В результате рост оптового и розничного товарооборота (включая ремонт автотранспорта) составил (+9,7%). В том числе оптовая и розничная торговля автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт выросли на 16,8%, что является признаком роста благосостояния населения, роста потребительского спроса и признаком экономического оздоровления. Снижение (или сдерживание) производства в некоторых отраслях обусловлено влиянием экономических санкций, но отражает положительную тенденцию структурных изменений в экономике, что благоприятно отразится на экономике в перспективе. Вместе с тем, для экономического прорыва требуется серьезная государственная поддержка и усиление стимулирования и контроля высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация и контроль научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов.

Сегодня мы наблюдаем не только глобальную международную кооперацию стран, но и глобальное противостояние по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Россия, укрепив свою экономику и обороноспособность и проводя независимую внешнюю экономическую политику, развивая международные экономические отношения, фактически стала угрозой бла-

гополучия правящих кругов США (которые для собственного развития и обогащения с помощью финансово-экономических рычагов, военной силой и через спецслужбы захватывали и контролировали ресурсы других стран), и, тем самым, вызвала откровенную вражду со стороны США. США, являясь военным и экономическим лидером Западного мира, неприкрыто заставляет другие зависимые от них страны действовать против России, применяя к непослушным экономические санкции, прямое политическое и военное давление, применяя стратегии «тройного коня», физическое устранение неугодных политических лидеров. Результаты американской политики и давления: смена и подкуп элит в странах Прибалтики, Молдавии, Грузии, гражданские войны в Югославии, в Ираке, в Ливии, в Сирии, на Украине, поддержание американских санкций против России странами Евросоюза и некоторыми другими зависимыми от Вашингтона странами. Жесточайшая конфронтация не могла не сказаться на рынке нефти, газа, металлов, благодаря которым (в числе других отраслей) Россия восстановила свою экономику и обороноспособность. Искусственное обрушение сырьевых рынков в 2014-2015гг. и санкции негативно повлияли на курс рубля, потребительский спрос, российский госбюджет и, как следствие, на всю экономику страны, что потребовало от руководства введения программ структурного изменения экономики. Результатом стало, с одной стороны, снижение производства и добычи сырьевых отраслей и снижение темпов роста ВВП, с другой – рост импортозамещающих производств и структурная диверсификация экономики.

Наиболее важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Ростом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это, не считая объектов ВПК. (В основном, это всё - объекты, строящиеся по линии федеральных программ, что подтверждает заинтересованность и огромные усилия центрального руководства страны в экономическом развитии. В тоже время, сложившиеся в последние годы низкие доходы и социальные проблемы большинства трудящегося населения и молодежи, расслоение общества по доходам и по социальному положению, социальная безысходность, вытекающие из ключевого принципа капиталистических отношений «больше доить и меньше кормить», нарушения избирательных прав, нашествие в госорганах и в партии власти некомпетентных чиновников – всё это играет на руку западной стратегии «тройного коня» и требует от центрального руководства ужесточения мер по отношению к нарушителям государственной дисциплины и законодательства, ликвидации причин социального неравенства с целью снижения социальной напряженности и нахождения общественного консенсуса).

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса (что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны), развиваются взаимовыгодные коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация

энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017 гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке, относительно себестоимости строительства, минимально возможны и в дальнейшем будут только расти (поскольку экономика стабильно растёт), что говорит о возможности покупать необходимые (жилые и нежилые) объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. <https://www.cbr.ru/>, https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs_202.pdf,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheta/federalnyj-byudzheta/1020/>,
6. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

7.1.2 *Итоги социального развития Нижегородской области*⁴

По итогам января – июня 2019 года среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области составили 31,7 тыс. рублей в месяц. В действующих ценах денежные доходы населения выросли на 4,8% к январю-июню 2018 года. Реальные денежные доходы населения сохранились практически на уровне прошлого года.

По размеру среднедушевых денежных доходов населения в январе – июне 2019 года наш регион занимает 2 место в ПФО и 19 место в РФ, по отношению среднедушевых денежных доходов к стоимости минимального набора продуктов питания – 2 место в ПФО и 13 место в РФ (8,0 раза за январь - июнь 2019 года).

Среднемесячная заработная плата одного работника по итогам января – июня 2019 года составила 34,4 тыс. рублей и была в действующих ценах на 6,6% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Реальная заработная плата на 1,3% выше, чем в январе-июне 2018 года.

⁴ <https://minec.government-nnov.ru/?id=185476> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Классификация квартир⁵

Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дом дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, заменен деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м, трёхкомнатные и до 40 кв.м, однокомнатные), высокими потолками до 3.5 м. удачной планировкой: комнаты в этих квартирах кухни просторные до 15 кв.м., санузлы отдельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2.5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960- 70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского- брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового

⁵ Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м., санузлы, как правило, отдельные, в комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м. общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющейся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла; кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2.5-м

Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом-класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв.м., 3-комнатной - от 56 кв. м., 4-комнатной - от 70 кв. м. 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2.5 до 2.7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2.8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. двухкомнатные – от 53 кв.м., трехкомнатные – от 65 кв.м. Площадь кухни – от 8 кв.м. По расположению особых требований нет.

Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв.м., двухкомнатных - от 65 кв.м., трехкомнатных – от 85 кв.м., четырехкомнатных - от 120 кв. м., пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м. высота потолков от 2.75 м. два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни- столовые от 20 кв. м. террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт- паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, архитектуры, объекты административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект – помещения

Вид – квартиры

Назначение – жилое

Коммуникации – водопровод, канализация, отопление, электроснабжение.

Адрес (местонахождение) объектов – РФ, Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный).

Вывод: Оцениваемый объект относится к объектам недвижимости класса «Современное жилье комфорт-класса», находящиеся на активном рынке недвижимости. Предполагается использование жилой квартиры для круглогодичного проживания после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКИХ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Статистика цен на продажу квартир в Богородске⁶

1 715 659 руб. - Средняя стоимость квартиры в Богородске за август 2019, +3% относительно июля

36 315 руб. - Средняя стоимость кв. м в Богородске за август 2019, +2% относительно июля

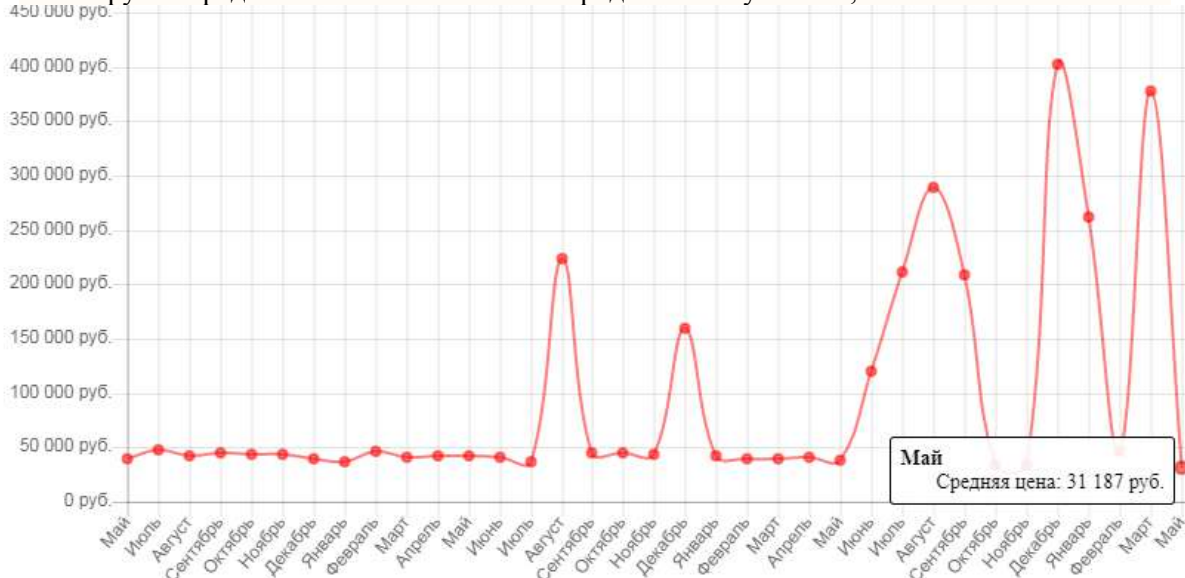


Рисунок 1. График стоимости однокомнатных квартир в новостройках за кв.м в Богородске, руб.

⁶ <https://bogorodsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

Таблица 9. Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к июлю	Цена за м2, руб..	к июлю	Процент объявлений в базе
1-комн.	1 155 070	-7,07%	36 513	-7,44%	36,36%
2-комн.	1 724 411	+ 14,76%	37 965	+ 14,6%	9,09%
3-комн.	2 267 495	-0,23%	34 468	+ 1,34%	54,55%

На основе материалов сети Интернет, с целью реализации сравнительного подхода к определению величин рыночной стоимости объекта оценки, оценщик провёл анализ цен предложений квартир, выставленных на продажу в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области.

Таблица 10. – Анализ предложения к продаже однокомнатных квартир, выставленных на продажу в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области.

№	Адрес	Этаж	Материал стен	Цена (руб.)	Площадь общая (кв. м)	Цена за 1 кв.м.	Описание	Продавец, телефон	Ссылка	Отбор аналогов	
1	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, ул. Дачная, д.20	4	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 999 998	33,0	60606	Предлагается к продаже квартира в современном жилом комплексе "Смарт Сити". Комплекс расположен в 5-10 минутах езды от Щербинок. Готовность дома - полная. . Квартира сдается с полной отделкой под ключ., а также с сантехническим оборудованием и элнктрикци. Интересная и многофункциональная планировка. Большая и просторная кухня-гостиная , она составляет - 14 метров. Жилая комната - 12 метров. Квартиру покупатели для себя, поэтому предусмотрели все ее плюсы и преимущества.. Квартира продается по переуступке. от собственника в связи с изменением планов и покупкой квартиры метражом больше. Этот дом входит в первоочередную сдачу комплекса , то есть в 4 квартале 2019 года.Это очень хорошее вложение денежных средств, так как квартира будет значительно дороже после сдачи ее. Рядом: Ольгино. Ближнее Борисово. Пр-т Гагарина. Пос.Окский 1 собственник. чистая продажа.	Фоминская Мария Викторовна Чекни 8-915-945-99-80	https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir-v-novostroykah/1-komnatnaya-poselok-novinki-bogorodskiy-rayon-id2628656	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.	+
2	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	3	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 470 000	33,7	43620	ЖК "Смарт сити" Новинки. Продается 1 к кв на 3 этаже строящегося дома в 5 минутах от щербинок. Отличная планировка, кухня-гостиная 14 кв.м., комната 11,5 кв.м., с/уз совм. Сдача конец 2019 года .Отделка под ключ. Переуступка . Квартира без ипотеки и залогов. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. В начале июля были сняты все обременения на совершение сделок, новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК : АО "СЗ НО "Дирекция по строительству". Рядом Ольгино, Гагарина. Ларина. Окружная. Ближнее Борисово. Анкудиновка. Ждановский. Любовь	Агентство недвижимости «Квартал-52» 89290537078	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.7_m_35_et._1763009853	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.	+
3	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.13	1	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 600 000	35,0	45714	Квартира в смарт сити. Сдача октябрь 2019 года. Кухня-гостиная 14 м, спальня 11м, лоджия. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. 1й этаж-высокий.	Светлана 89108912116	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_14_et._1769475749	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по	+

№	Адрес	Этаж	Материал стен	Цена (руб.)	Площадь общая (кв. м)	Цена за 1 кв.м.	Описание	Продавец, телефон	Ссылка	Отбор аналогов	
										ценообразующим факторам.	
4	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	4	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 550 000	33,6	46131	Продам однокомнатную квартиру в ЖК Новинки Smart City,стройка возобновлена,сдача дома конец 2019г.,без залога и ипотеки,прямая продажа.Возможен обмен на авто с вашей доплатой.	Анастасия 89276831845	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.6_m_44_et.1767994030	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.	+
5	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.12	3	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	2 000 000	34,0	58824	Продаю 1-комнатную квартиру 34м2.ЖК Новинки Смарт Сити . Дом 4 этажа с лифтом.Удобная планировка.Кухня гостиная 14м2+лоджия,спальня 11,9м2. 3этаж.Высокий цоколь в котором находятся сити боксы (Кладовки)Дом N 12 Квартира с отделкой . Продажа от собственника по договору уступки.УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ. Рядом проспект Гагарина (5 мин езды). Есть магазин, кафе, почта, школа, детский сад БЫСТРЫЙ СРОК СДАЧИ (конец этого 2019 года). Степень готовности дома 90%. Надёжный застройщик - АО "СЗ НО "Дирекция по строительству".	Ольга Семаева 89081580237	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_34_et.847162795	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.	+
6	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	4	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 480 000	33,8	43787	ЖК "Смарт сити" Новинки. Продается 1 кв на 3 этаже строящегося дома в 5 минутах от щербинок. Отличная планировка, кухня-гостиная 14 кв.м., комната 11,5 кв.м., сл/з совм. Сдача конец 2019 года. Отделка под ключ. Переуступка . Квартира без ипотеки и залогов. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. В начале июля были сняты все обременения на совершение сделок, новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК : АО "СЗ НО "Дирекция по строительству". Рядом Ольгино, Гагарина. Ларина. Окружная. Ближнее Борисово. Анкудиновка. Ждановский. Любовь	8 929 053-70-78	https://nn.cian.ru/sale/flat/213773599/	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.	+
7	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.22	1	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	1 650 000	34,0	48529	Не агентство, прямая продажа от дольщика. По не понятным причинам в информации стоит "Агентство" Продаю квартиру в ЖК Новинки Смарт Сити, дом 22, однокомнатная квартира с кухней гостиной 14 метров. 24 июня 2019 всту-	Andrey 89103907045	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_14_et.1593840190	Возможно использовать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с	+

№	Адрес	Этаж	Материал стен	Цена (руб.)	Площадь общая (кв. м)	Цена за 1 кв.м.	Описание	Продавец, телефон	Ссылка	Отбор аналогов
							пило в силу решение о передачи стройки застройщику "Фонд по защите прав обманутых дольщиков", в начале июля были сняты все обременения на совершение сделок а значит переступить квартиру стало гораздо проще, так же новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. Начались подготовительные работы, завозятся строительные материалы и монтажное оборудование. Обоснованный разумный торг. Подробности по телефону.			оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.
8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки	1	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	2 000 000	27,0	74074	Продаю квартиру в Смарт Сити.Готовность дома катлован.Квартира угловая, отличная возможность переделать в коммерческую площадь,стоимость которой намного выше.	Фаина 89108805262	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_27_m_18_et_1777827204	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога, поскольку стоимость 1 кв.м. объекта существенно выше средней стоимости, рассчитанной в рамках анализа рынка.

Описательная статистика рынка жилой недвижимости в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области.

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - Обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид.

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

2. Стандартная ошибка средней – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид.

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид.

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс - показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

- если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность - эксцесс положительный,
- если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность - эксцесс отрицательный

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_s < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_s > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

9. Доверительный интервал - определяется следующим образом: минимальное значение - из медианы вычитается среднееквадратическое отклонение; максимальное значение – к медиане прибавляется среднееквадратическое отклонение. Расчётная формула имеет вид.

$$\hat{X}_{Me} - \bar{\sigma} < \mu < \hat{X}_{Me} + \bar{\sigma}$$

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, экспертом был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения предложений продажи однокомнатных квартир в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 11. – Описательная статистика предложений продажи однокомнатных квартир в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области

Наименование показателя	Полученное значение
Среднее	52661
Стандартная ошибка	3845
Медиана	47330
Мода	#Н/Д
Стандартное отклонение	10876
Дисперсия выборки	118296081
Эксцесс	0,81
Асимметричность	1,25
Интервал	30454
Минимум	43620
Максимум	74074
Сумма	421285
Счет	8

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

7.4.1 Ценообразующие факторы для объекта недвижимого имущества.

1. Корректировка на торг. Определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 269-270.

В таблице ниже представлены значения скидок на торг и границы интервалов в г. Нижний Новгород.

Таблица 12. Корректировка на торг

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		5%	9%
1. Старый фонд	7%	5%	9%
2. Массовое жилье советской постройки	6%	4%	7%
3. Массовое современное жилье	4%	3%	6%
4. Жилье повышенной комфортности	6%	4%	7%

2. Корректировка на этаж расположения.

Вводилась с помощью Справочника оценщика недвижимости -2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 206.

В таблице ниже представлены значения корректирующих коэффициентов в г. Нижний Новгород.

Таблица 13. Корректировка на этаж расположения

Нижний Новгород		Аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	1,00	0,95	0,97
	Средний этаж	1,05	1,00	1,02
	Последний этаж	1,03	0,98	1,00

3. Корректировка на тип отделки. Определена согласно Справочнику оценщика недвижимости -2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 235.

Таблица 14. Поправка на тип отделки

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

4. Корректировка на стадию строительства.

На разных стадиях строительства цены на недвижимость могут сильно отличаться, наиболее низкие цены на квартиры застройщики обычно устанавливают на старте продаж, желая привлечь деньги граждан. Таким образом, стоимость квартир увеличивается прямо пропорционально проценту готовности объекта.

Для анализа величины возможной корректировки учитывающей процент готовности объекта (стадию готовности), Оценщиком ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» были изучены открытые источники, публикующие мнения профессиональных участников рынка недвижимости по различным вопросам, касающимся оборота недвижимости.

В результате проведенного исследования был выявлен следующий спектр мнений профессиональных участников рынка.

Таблица 15. Мнения участников рынка относительно влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.

№ п/п	Стадия готовности объекта	Величина корректировки	Источник информации
1	Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована) скидка 22-25%	22-25%	Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал» [1]
2	Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1) скидка 15-22%	15-22%	Там же
3	Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2) скидка 9-15%	9-15%	Там же
4	Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ) скидка 3-9%	3-9%	Там же
5	Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию) скидка 0-3%	0-3%	Там же
6	Средняя ценовая разница от начала строительства до сдачи дома в эксплуатацию составляет около 30%	30%	Портал «Недвижимость. РИА Новости» [2]
7	Начало работ по монтажу стен повышает стоимость квадратного метра на 5-7%	23-25% (30% минус 5-7%)	Там же
8	...еще минимум 10% дает возведение дома под крышу.	13-15% (23-25% минус 10%)	Там же
9	Следующий скачок цены, которого лучше не дожидаться, дабы не переплачивать, происходит, когда дом проходит госкомиссию и вводится в эксплуатацию. По мнению эксперта из ФСК "Лидер", полная готовность дома добавляет не меньше 10% к стоимости квадратного метра.	3-5% (13-15% минус 10%)	Там же

№ п/п	Стадия готовности объекта	Величина корректировки	Источник информации
10	Разница между стартовой и финишной стоимостью может достигать, по разным оценкам, от 30 до 50%	30-50%	Портал «СПБГУРУ» [3]
11	Изменение цен на квадратный метр жилья от котлована до стадии завершения варьируется в диапазоне 25-45 %	25-45%	Портал «Гдеэтотдом.ру» [4]
12	Ощутимый скачок цен происходит на этапе 50% строительства, когда банки уже аккредитуют дом и покупатели получают возможность покупать квартиры в этом доме в ипотеку. Количество покупателей увеличивается, спрос объекта подрастает, а за ним растут и цены на квартиры. Рост цен на этом этапе может составить 10-20% в зависимости от спроса на квартиры в строящемся доме.	15-25% (25-45 % минус 10-20%)	Там же
13	На этапе окончания строительства, когда объект готовится к сдаче, цена квадратного метра повышается ещё раз на 10-15 %.	5-10 % (15-25% минус 10-15 %)	Там же
14	Этап котлована. Дешевле на 20-30%	20-30%	Портал «ДомКлик от сбербанка» [5]
15	Дом готов наполовину. Дешевле на 10-15%	10-15%	Там же
16	Квартира в сданном доме. Полная стоимость	0%	Там же
17	Этап котлована - ниже на 20-30%, чем цена готовой квартиры	20-30%	Портал «RichPro.ru Финансовый журнал» [6]
18	Новостройка готова наполовину - снижена на 10-15% от стоимости готового жилья	10-15%	Там же
19	Дом сдан в эксплуатацию - полная стоимость квартиры	0%	Там же
20	Как только огородили участок и начинают строительство – это стартовая цена.	50%	Портал «Строительство из дерева и бруса Советы и рекомендации» [7]
21	Вырыли котлован, залили фундамент – плюс 10% к стоимости.	40%	Там же
22	Построили первые этажи – еще плюс 10%.	30%	Там же
23	Отстроили верхние этажи – еще плюс 10%.	20%	Там же
24	Сдали дом госкомиссии – еще плюс 10%.	10%	Там же
25	Выдали ключи – еще плюс 10%.	0%	Там же

Список материалов, использованных в данной статье

1. Как меняется цена на новостройку в зависимости от этапа строительства? : Статья // Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал» [Электронный документ]. - <<https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78>> (12.09.2019)
2. Маленькие хитрости большой экономии: как купить квартиру вдвое дешевле : Статья // Портал «Недвижимость. РИА Новости» [Электронный документ]. - <<https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html>> (12.09.2019)
3. На каком этапе строительства лучше покупать жилье?: Статья // Портал «СПБГУРУ» [Электронный документ]. - <<https://mskguru.ru/advice/1053--na-kakom-etape-stroitelstva-luchshe-pokupat-zhile>> (12.09.2019)
4. Плюсы и минусы покупки квартиры на каждом этапе строительства ЖК: Статья // Портал «Гдеэтотдом.ру» [Электронный документ]. - <<https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusyi-i-minusyi-pokupki-kvartiry-na-kazhdom-etape-stroitelstva-zhk/>> (12.09.2019)
5. Когда покупать квартиру в новостройке: на этапе строительства или в готовом доме : Статья // Портал «ДомКлик от сбербанка» [Электронный документ]. - <<https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostrojke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome>> (12.09.2019)
6. Покупка квартиры в новостройке — как купить квартиру от застройщика (в строящемся доме) + обзор 4 вариантов покупки новой квартиры: Статья // Портал «RichPro.ru Финансовый журнал» [Электронный документ]. - <<https://richpro.ru/nedvizhimost/pokupka-kvartiry-v-novostrojke-kak-kupit-kvartiru-ot-zastrojshhika-pravilno.html>> (12.09.2019)
7. На сколько дешевле квартира в строящемся доме?: Статья // Портал «Строительство из дерева и бруса Советы и рекомендации» [Электронный документ]. - <<http://derevyanny-dom-irk.ru/na-skolko-deshevle-kvartira-v-stroyaschemsya-dome/>> (12.09.2019)

На основе сведений, приведенных в перечисленном выше обзоре источников, и собственный опыт Оценщика была составлена следующая таблица с фактором влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.

Таблица 16. Фактором влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.

Стадия строительства	Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал»			Портал «Недвижимость. РИА Новости»			Портал «СПБГУРУ»			Портал «Где-этотдом.ру»			Портал «ДомКлик от Сбербанка»			Портал «RichPro.ru Финансовый журнал»			Портал «Строительство из дерева и бруса Советы и рекомендации»			Выведенная скидка (корректировка)		
	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср
Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована)	22	25	23,5	-	-	30	30	50	40	25	45	35	20	30	25	20	30	25	40	50	45	-	-	32
Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	15	22	18,5	23	25	24	-	-	-	-	-	25	-	-	10	-	-	10	-	-	30	-	-	20
Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	9	15	12	13	15	14	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	15
Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)	3	9	6	3	5	4	-	-	-	5	10	8	-	-	15	-	-	15	-	-	10	4	8	10
Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)	0	3	1,5	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0

7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оцениваемая квартира относится к объектам недвижимости класса «Современное жилье комфорт-класса», находящемся на активном рынке недвижимости. Предполагается использование квартиры для круглогодичного проживания после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Самостоятельными расчетами Оценщика выявлено, что диапазон значений цен предложения однокомнатных квартир в ЖК «Смарт Сити» п. Новинки Богородского района Нижегородской области составляет: от 43 620 до 74 074 руб./кв.м., со средним значением в размере 52 661 руб./кв.м без учета корректировок.

Цены предложений 1 кв.м. квартир зависит от ряда ценообразующих факторов, а именно: стадии строительства, расположения на этаже, наличия планируемой отделки.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

4.1.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного от улучшений.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

Физически допустимое использование.

Рассматриваемый земельный участок, как условно свободный, территориально располагается в п. Новинки Богородского района Нижегородской области. На земельном участке выделена зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный). Так же к земельному участку подведены коммуникации: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение. Подъездные пути – асфальтированная и грунтовая дорога. Вблизи земельного участка нет производств, оказывающих вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Указанные особенности земельного участка, как условно свободного, свидетельствуют о его соответствии СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Следовательно, физически допустимым использованием для рассматриваемого земельного участка, как условно свободного, будет его использование под жилую застройку.

Юридически разрешённое использование.

В соответствии с Решением Сельского Совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области №131 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденных приказом Департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 04.09.2015 г. № 07-09/15 от 10.03.2017 г., земельный участок расположен в Зоне застройки Ж-3 «Зона среднеэтажной секционной жилой застройки».

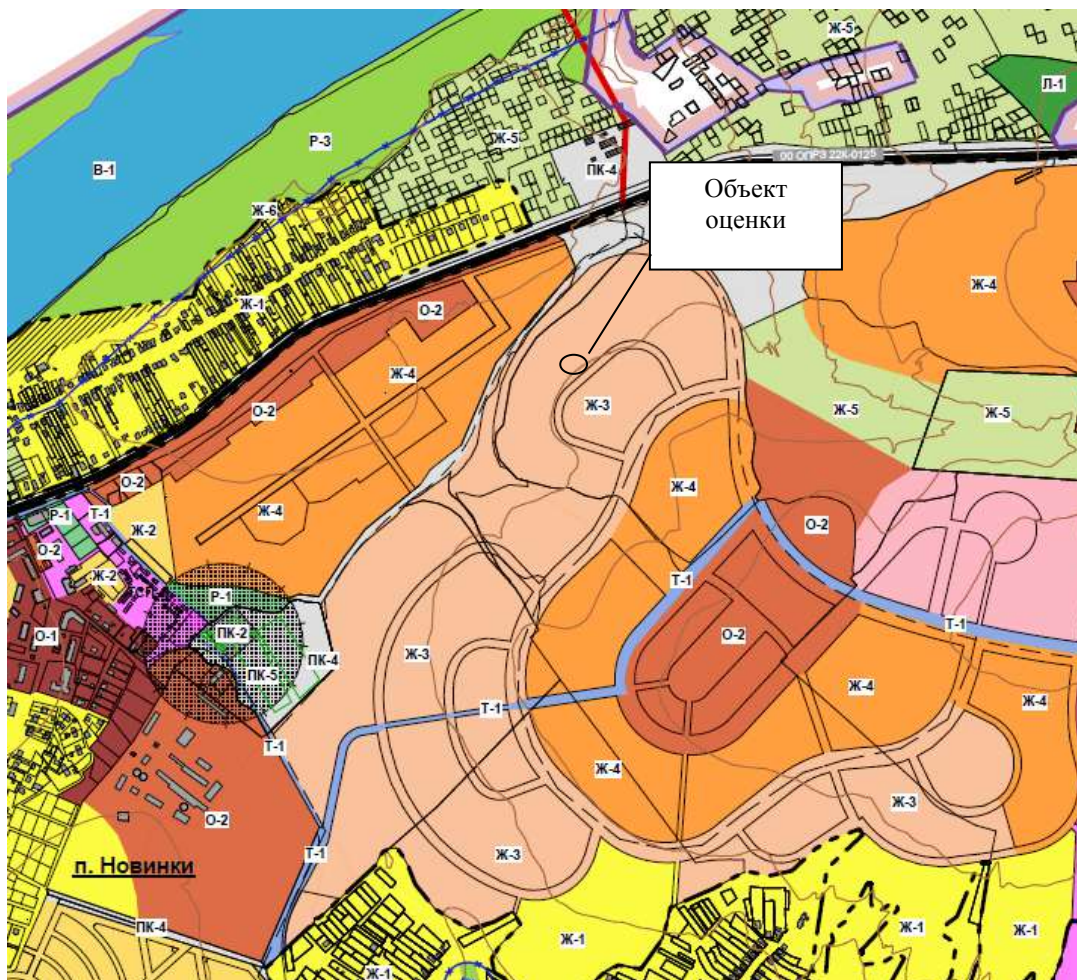


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования территории. Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области.⁷

Зона жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью до 8 этажей. Допускается размещение ограниченного спектра услуг местного значения, некоммерческих коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки и гаражей боксового типа для жителей, проживающих в этих домах.

Таблица 17. Виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); Благоустройство и озеленение; Размещение подземных гаражей и автостоянок; Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благо-	2.7*

⁷ <http://www.abr.nnov.ru/urban/Pravilazempol/PlanzemNovinki/> (по состоянию на дату оценки)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	получию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6; Хозяйственные постройки без права содержания в них домашнего скота и птицы; Рекламные конструкции; Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объект ландшафтного дизайна	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории, пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предн значенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м.	4.4
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; Здания органов правопорядка	3.8
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); Размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; Размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)	5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм, благоустройства, зеленые насаждения; Рекламные конструкции;	12.0

В итоге наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для рассматриваемого земельного участка, как условно свободного, будет его использование, соответствующее одному из основных видов разрешенного использования, относящихся к указанной зоне застройки, в частности: среднеэтажная жилая застройка.

Финансово оправданное использование. Финансово оправданное использование земельного участка не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным использованием для земельного участка, как условно свободного, будет его использование под среднеэтажную жилую застройку.

Вывод: Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для земельного участка, как условно свободного, будет его использование под среднеэтажную жилую застройку.

4.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как застроенного.

Физически допустимое использование. К объекту капитального строительства, в котором расположен оцениваемый объект, планируется подключить следующие коммуникации, а именно: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки, отопление, вентиляцию.

Объект капитального строительства, расположенный на рассматриваемом земельном участке, имеет структурно обособленные помещения, обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящие из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях.

Планируется, что объект оценки будет иметь изолированные помещения, которые пригодны для постоянного проживания граждан, отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, а также помещения вспомогательного использования, для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд.

Все указанные особенности жилого дома, в котором расположен объект оценки, и сам объект оценки, свидетельствуют о их соответствии СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Следовательно, наиболее эффективным использованием, с точки зрения физической допустимости рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет являться его использование под жилую застройку.

Юридически разрешённое использование. Расположение земельного участка, на котором находится объект оценки, в зоне застройки Ж-3 «Зона среднеэтажной секционной жилой застройки», позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием, для рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет его использование соответствующее одному из основных видов разрешенного использования, относящихся к указанной зоне застройки, а именно его использование под среднеэтажную жилую застройку.

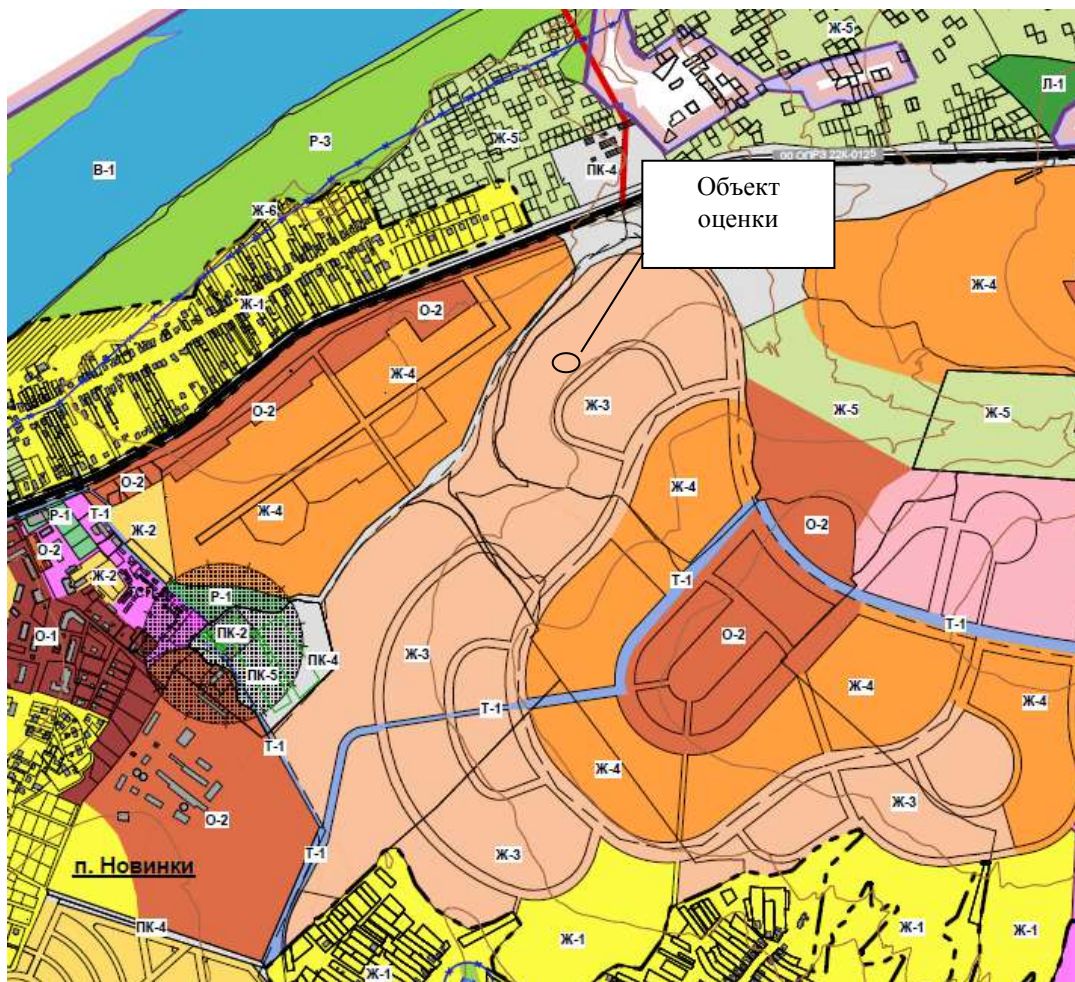


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования территории. Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области.⁸

Финансово оправданное использование. Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования.

Поэтому, наиболее эффективным, финансово оправданным использованием для рассматриваемого земельного участка, как застроенного, будет его использование под среднеэтажную жилую застройку.

Итоговый вывод о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости:

Вариантом наиболее эффективного использования объекта недвижимости, будет его использование под жилое помещение, а именно под квартиру.

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

5.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

5.1.1. Сравнительный подход⁹.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

⁸ <http://www.abr.nnov.ru/urban/Pravilazempol/PlanzemNovinki/> (по состоянию на дату оценки)

⁹Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

– аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

– сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

– замещения;

сбалансированности;

– спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

– изучение рынка;

– сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;

– сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;

– корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;

– установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

5.1.2. Затратный подход¹⁰.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

– уровень заработной платы;

– величина накладных расходов;

– затраты на оборудование;

– нормы прибыли строителей в данном регионе;

– рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

– расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3);

– расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений ($C_{нс}$);

– расчет накопленного износа (I_n):

– *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

– *функциональное устаревание* - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

– *экономическое устаревание* - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;

расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{нс} - C_i$;

– определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{зн} = C_3 + C_y$.

5.1.3. Доходный подход¹¹.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неё доходов.

¹⁰ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

¹¹ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

Основной предпосылкой расчёта стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V=I/R,$$

где V - стоимость недвижимости,

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. 3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

На основании пункта 16 ФСО №1 утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

6.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющих на дату оценки.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем создаваемый объект той же полезности. При оценке недвижимости, в отличие от строительного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

Ввиду отсутствия данных по жилому многоквартирному дому, произвести расчет рыночной стоимости единого объекта (жилой многоквартирный дом + земельный участок) не представляется возможным, в частности, стоимости затрат на замещение жилого многоквартирного дома (улучшение земельного участка).

В результате, того, что не выполняется основной принцип затратного подхода (принцип замещения) произвести расчет не представляется возможным, соответственно, сам подход не применялся.

6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

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

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

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

Таблица 18. Обоснование выбора объектов-аналогов для расчета объекта оценки

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь; - идентичное расположение на этаже; - идентичный планируемый уровень отделки.
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь.
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь.
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь; - идентичное расположение на этаже.








Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №5	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь. - идентичный планируемый уровень отделки.
Объект-аналог №6	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь; - идентичное расположение на этаже.
Объект-аналог №7	<ul style="list-style-type: none"> - идентичное предполагаемое использование; - идентичный класс недвижимости «Современное жилье комфорт-класса»; - идентичное месторасположение (ЖК «Смарт сити» в п.Новинки); - идентичный материал стен дома; - идентичная этажность; - идентичное количество комнат; - идентичная площадь.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 19. Описание объектов-аналогов для расчета¹²

Наименование параметра	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Дата продажи (предложения)	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
Местоположение	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, ул. Дачная, д.20	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.13	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.12	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.22
Наименование ЖК	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"
Характеристики объектов аналогов	Предлагается к продаже квартира в современном жилом комплексе "Смарт Сити". Комплекс расположен в 5-10 минутах езды от Щербинок. Готовность дома - полная. Квартира сдается с полной отделкой под ключ, а также с сантехническим оборудованием и элнк-трикrc. Интересная и многофункциональная планировка. Большая и просторная кухня-гостиная, она составляет - 14 метров. Жилая комната - 12 метров. Квартиру покупатели для себя, поэтому предусмотрели все ее плюсы и преимущества. Квартира продается по переуступке от собственника в связи с изменением планов и покупкой квартиры метражом больше. Этот дом	ЖК "Смарт сити" Новинки. Продается 1 к кв на 3 этаже строящегося дома в 5 минутах от щербинок. Отличная планировка, кухня-гостиная 14 кв.м., комната 11,5 кв.м., с/уз совм. Сдача конец 2019 года. Отделка под ключ. Переуступка. Квартира без ипотеки и залогов. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. В начале июля были сняты все обременения на совершение сделок, новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК : АО "СЗ НО "Дирекция по строительству". Рядом Ольгино, Га-	Квартира в смарт сити. Сдача октябрь 2019 года. Кухня-гостиная 14 м, спальня 11м, лоджия. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. 1й этаж-высокий.	Продам однокомнатную квартиру в ЖК Новинки Smart City,стройка возобновлена,сдача дома конец 2019г.,без залога и ипотеки,прямая продажа.Возможен обмен на авто с вашей доплатой.	Продаю 1-комнатную квартиру 34м2.ЖК Новинки Смарт Сити Дом 4 этажа с лифтом.Удобная планировка.Кухня гостиная 14м2+лоджия,спальня 11,9м2. 3этаж.Высокий цоколь в котором находятся сити боксы (Кладовки)Дом N 12 Квартира с отделкой Продажа от собственника по договору уступки.УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ. Рядом проспект Гагарина (5 мин езды). Есть магазин, кафе, почта, школа, детский сад БЫСТРЫЙ СРОК СДАЧИ (конец этого 2019 года). Степень готовности дома 90%. Надёжный застройщик - АО "СЗ НО "Дирекция по строительству".	ЖК "Смарт сити" Новинки. Продается 1 к кв на 3 этаже строящегося дома в 5 минутах от щербинок. Отличная планировка, кухня-гостиная 14 кв.м., комната 11,5 кв.м., с/уз совм. Сдача конец 2019 года. Отделка под ключ. Переуступка. Квартира без ипотеки и залогов. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи. В начале июля были сняты все обременения на совершение сделок, новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. НОВЫЙ ЗАСТРОЙЩИК : АО "СЗ НО "Дирекция по строительству". Рядом Ольгино, Га-	Не агентство, прямая продажа от дольщика. По не понятным причинам в информации стоит "Агентство" Продаю квартиру в ЖК Новинки Смарт Сити, дом 22, однокомнатная квартира с кухней гостиной 14 метров. 24 июня 2019 вступило в силу решение о передаче стройки застройщику "Фонд по защите прав обманутых дольщиков", в начале июля были сняты все обременения на совершение сделок а значит переступить квартиру стало гораздо проще, так же новый застройщик выставил свою охрану на объект, ведется прокладка коммуникаций за счёт регионального бюджета. Начались подготовительные работы, возьмется строительные

¹² Недостоящие данные объектов-аналогов были уточнены при прозвоне. При прозвоне установлено, что часть данных в описании объектов аналогов №2, №4, №6 указана неверно. Подробное описание изложено в гл.10.2 «Информация, использованная при проведении оценки».

	входит в первоочередную сдачу комплекса, то есть в 4 квартале 2019 года. Это очень хорошее вложение денежных средств, так как квартира будет значительно дороже после сдачи ее. Рядом: Ольгино. Ближнее Борисово. Пр-т Гагарина. Пос.Окский 1 собственник. чистая продажа.	гарина. Ларина. Окружная. Ближнее Борисово. Анкудиновка. Ждановский. Любовь				Окружная. Ближнее Борисово. Анкудиновка. Ждановский. Любовь	материалы и монтажное оборудование. Обоснованный разумный торг. Подробности по телефону.
Год ввода в эксплуатацию	строится	строится	строится	строится	строится	строится	строится
Степень готовности (фотографии объектов оценки и объектов-аналогов)							
Стадия строительства	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии
Материал стен	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки
Этаж расположения	4 (последний этаж)	3	1	4 (последний этаж)	3	4 (последний этаж)	1
Количество этажей	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)
Количество комнат	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	33,0	33,7	35,0	33,6	34,0	33,8	34,0
Цена предложения, руб.	1 999 998	1 470 000	1 600 000	1 550 000	2 000 000	1 480 000	1 650 000
Планируемая отделка квартиры	Сдача с отделкой	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Сдача с отделкой	Без отделки	Без отделки (Черновая отделка)
Источник информации	https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir-v-novostroykah/1-komnatnaya-poselok-novinki-bogorodskiy-rayon-id2628656	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.7_m_35_et._1763009853	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_14_e_t._1769475749	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.6_m_44_et._1767994030	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_34_e_t._847162795	https://nn.cian.ru/sale/filat/213773599/	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_14_e_t._1593840190
Контактное лицо	Фоминская Мария Викторовна Чекни 8-915-945-99-80	Агентство недвижимости «Квартал-52» 89290537078	Светлана 89108912116	Анастасия 89276831845	Ольга Семаева 89081580237	8 929 053-70-78	Andrey 89103907045

В ходе проведения расчётов объектов оценки, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки.

1. Корректировка на торг. Определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 269-270.

В таблице ниже представлены значения скидок на торг и границы интервалов в г. Нижний Новгород.

Таблица 20. Корректировка на торг

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		5%	9%
1. Старый фонд	7%	5%	9%
2. Массовое жилье советской постройки	6%	4%	7%
3. Массовое современное жилье	4%	3%	6%
4. Жилье повышенной комфортности	6%	4%	7%

Корректировка применялась ко всем аналогам в размере $(100-4)/100=0,96$.

2. Корректировка на этаж расположения.

Вводилась с помощью Справочника оценщика недвижимости -2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 206.

В таблице ниже представлены значения корректирующих коэффициентов в г. Нижний Новгород.

Таблица 21. Корректировка на этаж расположения

Нижний Новгород	Аналог			
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж	
Объект оценки	Первый этаж	1,00	0,95	0,97
	Средний этаж	1,05	1,00	1,02
	Последний этаж	1,03	0,98	1,00

Корректировка применялась к аналогам: №2, №5 в размере 0,98, №3, №7 в размере 1,03.

3. Корректировка на тип отделки. Определена согласно Справочнику оценщика недвижимости -2018. Квартиры, под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018. Страница в источнике: 235.

Таблица 22. Поправка на тип отделки

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

Корректировка применялась к аналогам: №2, №3, №4, №6, №7 в размере 4 376.

4. Корректировка на стадию строительства.

На разных стадиях строительства цены на недвижимость могут сильно отличаться, наиболее низкие цены на квартиры застройщики обычно устанавливают на старте продаж, желая привлечь деньги граждан. Таким образом, стоимость квартир увеличивается прямо пропорционально проценту готовности объекта.

Для анализа величины возможной корректировки учитывающей процент готовности объекта (стадию готовности), Оценщиком ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» были изучены открытые источники, публикующие мнения профессиональных участников рынка недвижимости по различным вопросам, касающимся оборота недвижимости.

В результате проведенного исследования был выявлен следующий спектр мнений профессиональных участников рынка.

Таблица 23. Мнения участников рынка относительно влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.

№ п/п	Стадия готовности объекта	Величина корректировки	Источник информации
1	Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована) скидка 22-25%	22-25%	Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал» [1]
2	Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1) скидка 15-22%	15-22%	Там же
3	Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2) скидка 9-15%	9-15%	Там же
4	Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ) скидка 3-9%	3-9%	Там же
5	Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию) скидка 0-3%	0-3%	Там же
6	Средняя ценовая разница от начала строительства до сдачи дома в эксплуатацию составляет около 30%	30%	Портал «Недвижимость. РИА Новости» [2]
7	Начало работ по монтажу стен повышает стоимость квадратного метра на 5-7%	23-25% (30% минус 5-7%)	Там же
8	...еще минимум 10% дает возведение дома под крышу.	13-15% (23-25% минус 10%)	Там же
9	Следующий скачок цены, которого лучше не дожидаться, дабы не переплачивать, происходит, когда дом проходит госкомиссию и вводится в эксплуатацию. По мнению эксперта из ФСК "Лидер", полная готовность дома добавляет не меньше 10% к стоимости квадратного метра.	3-5% (13-15% минус 10%)	Там же
10	Разница между стартовой и финишной стоимостью может достигать, по разным оценкам, от 30 до 50%	30-50%	Портал «СПБГУРУ» [3]
11	Изменение цен на квадратный метр жилья от котлована до стадии завершения варьируется в диапазоне 25-45 %	25-45%	Портал «Гдеэтотдом.ру» [4]
12	Ощутимый скачок цен происходит на этапе 50% строительства, когда банки уже аккредитуют дом и покупатели получают возможность покупать квартиры в этом доме в ипотеку. Количество покупателей увеличивается, спрос объекта подрастает, а за ним растут и цены на квартиры. Рост цен на этом этапе может составить 10-20% в зависимости от спроса на квартиры в строящемся доме.	15-25% (25-45 % минус 10-20%)	Там же
13	На этапе окончания строительства, когда объект готовится к сдаче, цена квадратного метра повышается ещё раз на 10-15 %.	5-10 % (15-25% минус 10-15 %)	Там же
14	Этап котлована. Дешевле на 20-30%	20-30%	Портал «ДомКлик от Сбербанка» [5]
15	Дом готов наполовину. Дешевле на 10-15%	10-15%	Там же
16	Квартира в сданном доме. Полная стоимость	0%	Там же
17	Этап котлована - ниже на 20-30%, чем цена готовой квартиры	20-30%	Портал «RichPro.ru Финансовый журнал» [6]
18	Новостройка готова наполовину - снижена на 10-15% от стоимости готового жилья	10-15%	Там же
19	Дом сдан в эксплуатацию - полная стоимость квартиры	0%	Там же
20	Как только огородили участок и начинают строительство – это стартовая цена.	50%	Портал «Строительство из дерева и бруса Советы и рекомендации» [7]
21	Вырыли котлован, залили фундамент – плюс 10% к стоимости.	40%	Там же
22	Построили первые этажи – еще плюс 10%.	30%	Там же
23	Отстроили верхние этажи – еще плюс 10%.	20%	Там же
24	Сдали дом госкомиссии – еще плюс 10%.	10%	Там же
25	Выдали ключи – еще плюс 10%.	0%	Там же

Выявлены стадии строительства, представленные в таблице ниже.

Таблица 24. Стадии строительства жилого дома

Наименование стадии	Описание
Начальная стадия – стадия котлована	Получив разрешение на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и её освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж.
Вторая стадия - стадия конструктива / каркаса, этап 1	Начало работ по каркасу, возведения нескольких этажей (2-3 этажа, иногда больше). Получение аккредитации проекта банком.
Третья стадия - стадия конструктива / каркаса, этап 2	Получение аккредитации банка. Завершение работ по каркасу.
Четвертая стадия – стадия фасада и внутренних работ	Благоустройство фасада и кровли (включая утепление, гидроизоляцию и т.д.), "разводка" внутридомовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (в первую очередь обустройство межкомнатных и межквартирных стен). Сдача дома госкомиссии.
Пятая стадия – стадия ввода в эксплуатацию	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

Список материалов, использованных в данной статье

1. Как меняется цена на новостройку в зависимости от этапа строительства? : Статья // Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал» [Электронный документ]. - <<https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78>> (12.09.2019)
2. Маленькие хитрости большой экономии: как купить квартиру вдвое дешевле : Статья // Портал «Недвижимость. РИА Новости» [Электронный документ]. - < <https://realty.ria.ru/20120924/398524677.html> > (12.09.2019)
3. На каком этапе строительства лучше покупать жилье?: Статья // Портал «СПБГУРУ» [Электронный документ]. - < <https://mskguru.ru/advice/1053--na-kakom-etape-stroitelstva-luchshe-pokupat-zhile>> (12.09.2019)
4. Плюсы и минусы покупки квартиры на каждом этапе строительства ЖК: Статья // Портал «Гдеэтотдом.ру» [Электронный документ]. - < <https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusy-i-minusyi-pokupki-kvartiry-na-kazhdom-etape-stroitelstva-zhk/>> (12.09.2019)
5. Когда покупать квартиру в новостройке: на этапе строительства или в готовом доме : Статья // Портал «ДомКлик от Сбербанка» [Электронный документ]. - < <https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroike-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome>> (12.09.2019)
6. Покупка квартиры в новостройке — как купить квартиру от застройщика (в строящемся доме) + обзор 4 вариантов покупки новой квартиры: Статья // Портал «RichPro.ru Финансовый журнал» [Электронный документ]. - < <https://richpro.ru/nedvizhimost/pokupka-kvartiry-v-novostrojke-kak-kupit-kvartiru-ot-zastrojshhika-pravilno.html>> (12.09.2019)
7. На сколько дешевле квартира в строящемся доме?: Статья // Портал «Строительство из дерева и бруса Советы и рекомендации» [Электронный документ]. - < <http://derevyanny-dom-irk.ru/na-skolko-deshevle-kvartira-v-stroyaschemsya-dome/>> (12.09.2019)

На основе сведений, приведенных в перечисленном выше обзоре источников, и собственный опыт Оценщика была составлена следующая таблица с фактором влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.



Таблица 25. Фактором влияния стадии готовности объекта на стоимость квартир.

Стадия строительства	Портал «Причины богатства и бедности. Экономический портал»			Портал «Недвижимость. РИА Новости»			Портал «СПБГУРУ»			Портал «Где-этотдом.ру»			Портал «ДомКлик от Сбербанка»			Портал «RichPro.ru Финансовый журнал»			Портал «Строительство из дерева и бруса. Советы и рекомендации»			Выведенная скидка (корректировка)		
	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср	мин	мак	ср
Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована)	22	25	23,5	-	-	30	30	50	40	25	45	35	20	30	25	20	30	25	40	50	45	-	-	32
Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	15	22	18,5	23	25	24	-	-	-	-	-	25	-	-	10	-	-	10	-	-	30	-	-	20
Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	9	15	12	13	15	14	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	20	11	15	-
Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)	3	9	6	3	5	4	-	-	-	5	10	8	-	-	15	-	-	15	-	-	10	4	8	-
Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)	0	3	1,5	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0

Таблица 26. Стадии готовности жилых домов, в которых находятся объекты-аналоги и объект оценки

№ Дома	Фотографии жилых домов по состоянию на 12.09.2019	Возведенные конструктивные элементы	Стадия строительства жилого дома
19		<p>Фундамент, ж/б каркас, наружные стены, крыша-кровля</p>	<p>Начало четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.</p>
20		<p>Фундамент, ж/б каркас, наружные стены, крыша-кровля, благоустройство фасада.</p>	<p>Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.</p>

№ Дома	Фотографии жилых домов по состоянию на 12.09.2019	Возведенные конструктивные элементы	Стадия строительства жилого дома
8		Фундамент, ж/б каркас, наружные стены.	Конец третьей стадии - стадия конструктива / каркаса, этап 2.

№ Дома	Фотографии жилых домов по состоянию на 12.09.2019	Возведенные конструктивные элементы	Стадия строительства жилого дома
13		<p>Фундамент, ж/б каркас, наружные стены, крыш – кровля, благоустройство фасада.</p>	<p>Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.</p>
12		<p>Фундамент, ж/б каркас, наружные стены, крыша – кровля, благоустройство фасада.</p>	<p>Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.</p>

№ Дома	Фотографии жилых домов по состоянию на 12.09.2019	Возведенные конструктивные элементы	Стадия строительства жилого дома
22		Фундамент, ж/б каркас, наружные стены, крыша – кровля, благоустройство фасада.	Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.

Таблица 27. Введенные корректировки.

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
№ дома	19	20	8	13	8	12	8	22
Стадия строительства	Начало четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.	Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.	Конец третьей стадии - стадия конструктива / каркаса, этап 2.	Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.	Конец третьей стадии - стадия конструктива / каркаса, этап 2.	Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.	Конец третьей стадии - стадия конструктива / каркаса, этап 2.	Конец четвертой стадии – стадия фасада и внутренних работ.
Расчет	$(100-8)/100=0,92$	$(100-4)/100=0,96$	$(100-11)/100=0,89$	$(100-4)/100=0,96$	$(100-11)/100=0,89$	$(100-4)/100=0,96$	$(100-11)/100=0,89$	$(100-4)/100=0,96$
Вводимая корректировка	-	$0,92/0,96=0,958$	$0,92/0,89=1,034$	$0,92/0,96=0,958$	$0,92/0,89=1,034$	$0,92/0,96=0,958$	$0,92/0,89=1,034$	$0,92/0,96=0,958$

Весовые коэффициенты: Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле[1]:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}},$$

где,

- d_i – удельный вес i -го аналога;
- p_i – количество внесенных поправок;
- n – количество объектов – аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества.

^[1] Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров – Спб.)

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м²: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м²: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).¹³

Наименование параметра	Объект оценки	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Дата продажи (предложения)		сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
Местоположение	Нижегородская область, Богородский район, участок прилегающий к п. Новинки, д.19, кв.41 (адрес строительный)	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, ул. Дачная, д.20	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.13	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.12	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.8	Нижегородская область, Богородский район, п. Новинки, д.22
Наименование ЖК	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"	ЖК "Смарт Сити"
Год ввода в эксплуатацию	строится	строится	строится	строится	строится	строится	строится	строится
Степень готовности (фотографии объектов оценки и объектов-аналогов)								
Стадия строительства	начало 4 стадии	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии	конец 3 стадии	конец 4 стадии
Материал стен	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки	Монолитный ж/б каркас + газосиликатные блоки
Этаж расположения	4 (последний этаж)	4 (последний этаж)	3	1	4 (последний этаж)	3	4 (последний этаж)	1
Количество этажей	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)	6 (в т.ч. 4 жилых)
Количество комнат	1	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	32,10	33,0	33,7	35,0	33,6	34,0	33,8	34,0
Цена предложения, руб.		1 999 998	1 470 000	1 600 000	1 550 000	2 000 000	1 480 000	1 650 000
Планируемая отделка квартиры	Сдача с отделкой	Сдача с отделкой	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Сдача с отделкой	Без отделки	Без отделки (Черновая отделка)
Корректировки								
Стоимость 1 кв. м. объекта руб.		60606	43620	45714	46131	58824	43787	48529

¹³ Недостающие данные объектов-аналогов были уточнены при прозвоне. При прозвоне установлено, что часть данных в описании объектов аналогов №2, №4, №6 указана неверно. Подробное описание изложено в гл.10.2 «Информация, использованная при проведении оценки».

Наименование параметра	Объект оценки	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7
Корректировка на торг		0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость, руб.		58182	41875	43886	44286	56471	42036	46588
Корректировка на стадию строительства		0,958	1,034	0,958	1,034	0,958	1,034	0,958
Стоимость единицы сравнения, руб.		55758	43299	42057	45791	54118	43465	44647
Корректировка на этаж расположения		1,00	0,98	1,03	1,00	0,98	1,00	1,03
Скорректированная стоимость, руб.		55758	42433	43319	45791	53035	43465	45986
Корректировка на общую площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		55758	42433	43319	45791	53035	43465	45986
Корректировка на отделку		0	4376	4376	4376	0	4376	4376
Скорректированная стоимость, руб.		55758	46809	47695	50167	53035	47841	50362
Количество корректировок (p _i)		2	4	4	3	3	3	4
Обратное значение (1/p _i)		0,50	0,25	0,25	0,33	0,33	0,33	0,25
Валовая коррекция по всем объектам ($\sum(1/p_i)$)		2,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250	2,250
Весовые коэффициенты	1,00	0,222	0,111	0,111	0,148	0,148	0,148	0,111
Коэффициент вариации, %	6,41							
Средневзвешенная	50864	12391	5201	5299	7432	7857	7088	5596
Рыночная стоимость квартиры, руб.	1 632 723							

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЁННЫХ РАСЧЁТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход, давший следующие результаты:

Таблица 29. Результаты, полученные при применении подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный).	Не применялся	1 632 723	Не применялся

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчёта необходимо отразить проведённый анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Поскольку расчет рыночной стоимости недвижимого имущества производился только в рамках сравнительного подхода, при помощи метода сравнения продаж, согласование результатов не требуется, а итоговая величина стоимости принимается путем округления результатов.

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **12 сентября 2019 года:**

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный) составляет **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч) рублей.**

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполняя данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»


/ Чиков К. О. /


9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учетом цели проводимой оценки, по состоянию на **12 сентября 2019 года:**

Рыночная стоимость объекта оценки: Жилое помещение (квартира) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м²: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м²: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный). составляет **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч) рублей.**

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»


/ Чиков К. О. /


10. ПРИЛОЖЕНИЕ.

10.1. ФОТО-ПРИЛОЖЕНИЕ.

Фотография 1. Геолокация оценщика



Фотография 2. Окружающая территория ЖК «Смарт сити»



Фотография 3. Окружающая территория ЖК «Смарт сити»



Фотография 4. Окружающая территория ЖК «Смарт сити»



Фотография 5. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 6. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 7. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 8. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 9. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 10. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 11. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 12. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 13. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 14. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 15. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 16. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 17. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 18. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 19. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 20. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 21. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 22. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 23. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 24. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 25. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 26. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 27. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 28. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 29. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 30. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 31. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 32. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 33. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 34. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 35. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 36. Территория ЖК «Смарт Сити»



Фотография 37. Фасад строящегося дома 19



Фотография 38. Фасад строящегося дома 19



Фотография 39. Фасад строящегося дома 19



Фотография 40. Фасад строящегося дома 19



Фотография 41. Фасад строящегося дома 19



Фотография 42. Фасад строящегося дома 19



Фотография 43. Фасад строящегося дома 19



Фотография 44. Лестничная клетка



Фотография 45. Лестничная клетка



Фотография 46. Лестничная клетка



Фотография 47. Лестничная клетка



Фотография 48. Чердак



Фотография 49. Лестничная клетка



Фотография 50. Квартира 41



Фотография 51. Квартира 41



Фотография 52. Квартира 41



Фотография 53. Квартира 41



Фотография 54. Квартира 41



Фотография 55. Квартира 41



Фотография 56. Квартира 41



Фотография 57. Квартира 41



Фотография 58. Квартира 41



Фотография 59. Квартира 41



Фотография 60. Квартира 41



Фотография 61. Цокольный этаж дома 19



Фотография 62. Цокольный этаж дома 19



Фотография 63. Цокольный этаж дома 19



Фотография 64. Окружающая территория дома 19



Фотография 65. Окружающая территория дома 19



Фотография 66. Окружающая территория дома 19



Фотография 67. Окружающая территория дома 19



Фотография 68. Окружающая территория дома 19



10.2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.
Проектная декларация¹⁴

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строительству 1 очереди жилого комплекса расположенного
по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к
п. Новинки

В редакции от 03.05.2017г., размещена в сети интернет на сайте kvartstroy.ru 03.05.2017г.

жилой дом №19 (по генплану)
со встроенными в цокольном этаже нежилыми помещениями
общественного (коммерческого) назначения

1. Информация о застройщике:

1.1. Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр»
Местонахождения: 603005, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д.29, б эт.
Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Жмзев С.Ф.
Тел.: 431-77-77

Режим работы:

понедельник – пятница с 9-00 до 18-00
суббота, воскресенье – выходные дни

1.2. Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» выдано Инспекцией ИФНС России по Нижегородскому району г. Н. Новгорода от 03.11.2011 г. серия 52 №004750469

1.3. Участник:

Акционерная компания с ограниченной ответственностью МУНФОРЕСТ К.О. ЛТД (зарегистрировано 30.08.2011 г. за номером HE 292829, Кипр), владеет 100% долей в уставном капитале ООО «КВАРТСТРОЙ Центр».

1.4. Реализованные проекты строительства:

нет

1.5. Лицензия:

Вид лицензируемой деятельности: 32 Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0925-01/С-255 от 25.11.2013 г. выдано: саморегулируемая организация некоммерческое партнерство объединения строителей «ОсноваСтрой» без ограничения территории и времени действия.

1.6. Финансовые показатели:

Финансовый результат за I квартал 2017 г.: - 1 061 849,72 руб.

Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:
54 540 731,33 руб.

Размер дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:
50 008 499,95 руб.

2. Информация о проекте строительства:

2.1 Цель проекта строительства:

¹⁴ <http://kvartstroy.ru/nn/novinki/pd> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

Строительство жилого дома №19 (по генплану) со встроенными в цокольном этаже нежилыми помещениями общественного (коммерческого) назначения.

Строительство жилого дома №19 (по генплану) предусматривается в составе 1 очереди строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки.

Всего в составе 1 очереди строительства жилого комплекса предусмотрено строительство 34 жилых домов с инженерной инфраструктурой:

- 15 шт. - 45-метровых многоквартирных жилых домов со встроенными в цокольном этаже нежилыми помещениями общественного (коммерческого) назначения, этажность - 6, в т.ч. жилых 4, количество квартир - 52, общая площадь здания 3086,53 кв. м, площадь квартир 1920,40 кв. м, площадь помещений общественного назначения 211,90 кв. м, площадь подсобных помещений 145,0 кв. м. (кадастровые номера земельных участков 52:24:0040001:894, 52:24:0040001:895, 52:24:0040001:896, 52:24:0040001:897).

- 5 шт. - 8-этажных многоквартирных жилых домов, этажность - 8+тех.этаж+подвал, в т.ч. жилых 8, количество квартир - 96, общая площадь здания 4533,95 кв. м., площадь квартир 3718,53 кв. м., площадь подсобных помещений 276,06 кв. м. (кадастровые номера земельных участков 52:24:0040001:893).

- 3 шт. - 8-этажных многоквартирных жилых домов, этажность - 8+тех.этаж+подвал, в т.ч. жилых 8, количество квартир - 103, общая площадь здания 4533,95 кв. м., площадь квартир 3848,94 кв. м., площадь подсобных помещений 290,75 кв. м. (кадастровые номера земельных участков 52:24:0040001:891, 52:24:0040001:897).

- 8 шт. - 10-этажных многоквартирных жилых домов, этажность - 10+тех.этаж+подвал, в т.ч. жилых 10, количество квартир - 129, общая площадь здания 6395,72 кв. м., площадь квартир 4815,83 кв. м., площадь подсобных помещений 290,75 кв. м. (кадастровые номера земельных участков 52:24:0040001:900, 52:24:0040001:901, 52:24:0040001:902).

- 3 шт. - 17-этажных многоквартирных жилых дома, этажность - 17+чердак+подвал, в т.ч. жилых 17, количество квартир - 169, общая площадь здания 9128,95 кв. м, площадь квартир 6941,69 кв. м, площадь помещений общественного назначения 964,84 кв. м, площадь подсобных помещений 648,30 кв. м. (кадастровые номера земельных участков 52:24:0040001:903, 52:24:0040001:904, 52:24:0040001:905).

2.2. Об этапах и сроках реализации проекта:

Начало строительства - I квартал 2014 г.

Окончание строительства - IV квартал 2017 г.

2.3. О результатах проведения экспертизы проектной документации:

- Положительное заключение №2-1-1-0187-13 по проектной документации на строительство объекта «1 очередь строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки, площадью 588 047 кв. м. (кадастровый номер 52:24:0040001:559)», выдано 22 ноября 2013г. ООО «Центр проектных и строительных экспертиз».

- Положительное заключение №1-1-1-0412-13 по результатам инженерных изысканий на строительство объекта «1 очередь строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки, площадью 588 047 кв. м. (кадастровый номер 52:24:0040001:559)», выдано 20 ноября 2013г. ООО «Центр проектных и строительных экспертиз».

2.4 Информация о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство № гн52504000-447 от 25.11.2013г., выдано Администрацией Богородского муниципального района Нижегородской области.

Срок действия до 25.05.2018 г.

2.5 Права застройщика на земельный участок:

Застройщик обладает правом аренды на земельный участок на основании договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.04.2012 г. № ДЗ-30, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2012 г. сделана запись регистрации №52-52-05/025/2012-128; Дополнительного соглашения №2 от 28.07.2014г. к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.04.2012 г. № ДЗ-30

- кадастровый номер земельного участка: 52:24:0040001:896.

- площадь земельного участка – 22 864 кв.м.

- адрес земельного участка: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки.

Собственник участка – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

2.6. Об элементах благоустройства:

Благоустройство территории предусматривает устройство проездов, тротуаров, площадки для отдыха взрослых, игр детей, площадки для мусорных контейнеров, парковочной площадки. Покрытие проездов, парковочных площадок принято из асфальтобетона, тротуаров - из тротуарного камня-брусчатки, детских площадок – из улучшенного грунта. Территория в границах благоустройства озеленяется посевом трав, посадкой деревьев и кустарников.

2.7. Местоположение и описание строящегося здания:

Строительство жилого дома №19 (по генплану) предусматривается в составе 1 очереди строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки, площадью 22 864 кв.м. (кадастровый номер 52:24:0040001:896).

Подъезд к территории жилой застройки обеспечивается с автомобильной дороги 22 ОП РЗ 22К-0125 Рязск – Касимов-Муром, Н.Новгород.

2.7.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения жилого дома №19 (по генплану):

Конструкция здания – монолитный железобетонный каркас, фундамент – монолитная железобетонная фундаментная плита.

Наружные и внутренние стены жилого дома в цокольном этаже - монолитные железобетонные. Наружные стены остальных этажей приняты из газосиликатных блоков с утеплением и облицовкой части фасадов облицовочным кирпичом, и части – декоративной штукатуркой. Межквартирные стены – из газосиликатных блоков, межкомнатные – из гипсовых ~~пазогребневых~~ плит, ванные комнаты и туалеты – из гипсовых ~~пазогребневых~~ гидрофобизированных (влагостойких) плит.

Перекрытия - ~~безбалочные~~ монолитные железобетонные.

Кровля здания запроектирована скатная с наружным водоотводом.

Заполнение оконных проемов стеклопакетами из ПВХ профиля. Остекление лоджий из ПВХ профиля. Низ ограждения лоджий – ~~сендвич~~-панель.

Здания оборудуются лифтами. Размер кабины лифтов и дверного проема выполнены с учетом пользования маломобильными группами населения.

Застройщик оставляет за собой право при строительстве здания применить иные материалы, аналогичные по своим свойствам и качеству, указанным в проектной декларации.

2.7.2. Количество в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир, гаражей и иных объектов недвижимости):

В состав жилого дома №19 (по генплану) будут входить:

- однокомнатные квартиры – 32 шт., от 33,55 до 34,05 кв.м.;
- однокомнатные квартиры-студии – 4 шт., площадью 24,20 кв.м.;
- двухкомнатные квартиры – 16 шт., от 48,95 до 53,05 кв.м.;
- нежилые помещения общественного назначения – 4 шт. от 52,5 кв.м. до 55,5 кв.м.;
- нежилые подсобные помещения (кладовые с коридором) – 24 шт. от 2,8 кв.м. до 4,9 кв.м.;
- Общая площадь здания – 3086,53 кв. м.; общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 1920,40 кв. м.

2.7.3. Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.

Внутренняя отделка – в соответствии с назначением помещений, с применением современных высокоэффективных строительных материалов.

Отделка межквартирных коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок, электрощитовой и т.п. включает в себя: подготовку стен и потолков под финишный отделочный слой, покраска акриловой краской и облицовка из керамической плитки в зависимости от назначения помещений.

Стены в помещении уборочного инвентаря облицовываются керамической плиткой, потолок - окраска водоземлюсионной краской.

Потолки и стены технических помещений - окраска водоземлюсионной краской.

Внутренняя отделка жилых помещений (квартир):

- Монтаж системы отопления
- индивидуальные приборы учета систем водоснабжения и электроснабжения

жилые комнаты, коридоры в квартире:

- стены: обои;
- потолок - окраска водоземлюсионной краской;
- пол – линолеум;
- двери межкомнатные; дверь входная металлическая с замком

жилые комнаты с кладовой-нишей:

- стены: обои;
- потолок: окраска водоземлюсионной краской;
- пол – линолеум;
- электрическая розетка для установки электрической плиты;
- стальная эмалированная мойка с сифоном и смесителем;

сан./узлы:

- стены - керамическая плитка;
- потолок - окраска водоземлюсионной краской;
- пол керамическая плитка.
- стальная эмалированная ванна с сифоном и смесителем и душевой лейкой на гибком шланге;
- санфаянс;

В нежилых помещениях – без отделки.

В отделке помещений и путей эвакуации используются отделочные материалы, имеющие сертификаты пожарной безопасности или протоколы лабораторий (испытательных центров) испытаний на горючесть, воспламеняемость, распространение пламени, токсичность и дымообразующую способность.

2.8. Функциональное назначение нежилых помещений в здании, не входящих в состав общего имущества - офисные и торговые помещения, назначение определяется собственником после окончания строительства здания самостоятельно, с отдельными подъездами и входами. В них не допускается размещение производства.

2.9. Состав общего имущества в здании, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: лестничные площадки, коридоры, лифты, лифтовые холлы, машинное помещение, насосная, помещения эл.двигательной, технический подвал.

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию - IV квартал 2017 г.

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного объекта недвижимости – Администрацией Богородского муниципального района Нижегородской области.

2.11. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства. При осуществлении данного проекта строительства возможны риски, связанные с функционированием хозяйствующего объекта в рыночной конкурентной среде:

- рыночный;
- капитальный;
- затратный;
- технический;
- политический;
- риски финансовых рынков и т.д.

Так как рынок строительства в настоящее время отличается предсказуемостью спроса, благоприятной, устойчивой тенденцией к динамике цен, а объект - высокой конкурентоспособностью, то большинство рисков сведены к минимуму.

2.12 Планируемая стоимость строительства здания составляет: 74 828 613,25 руб.

2.13. Организация, осуществляющая основные строительные-монтажные и другие работы - нет

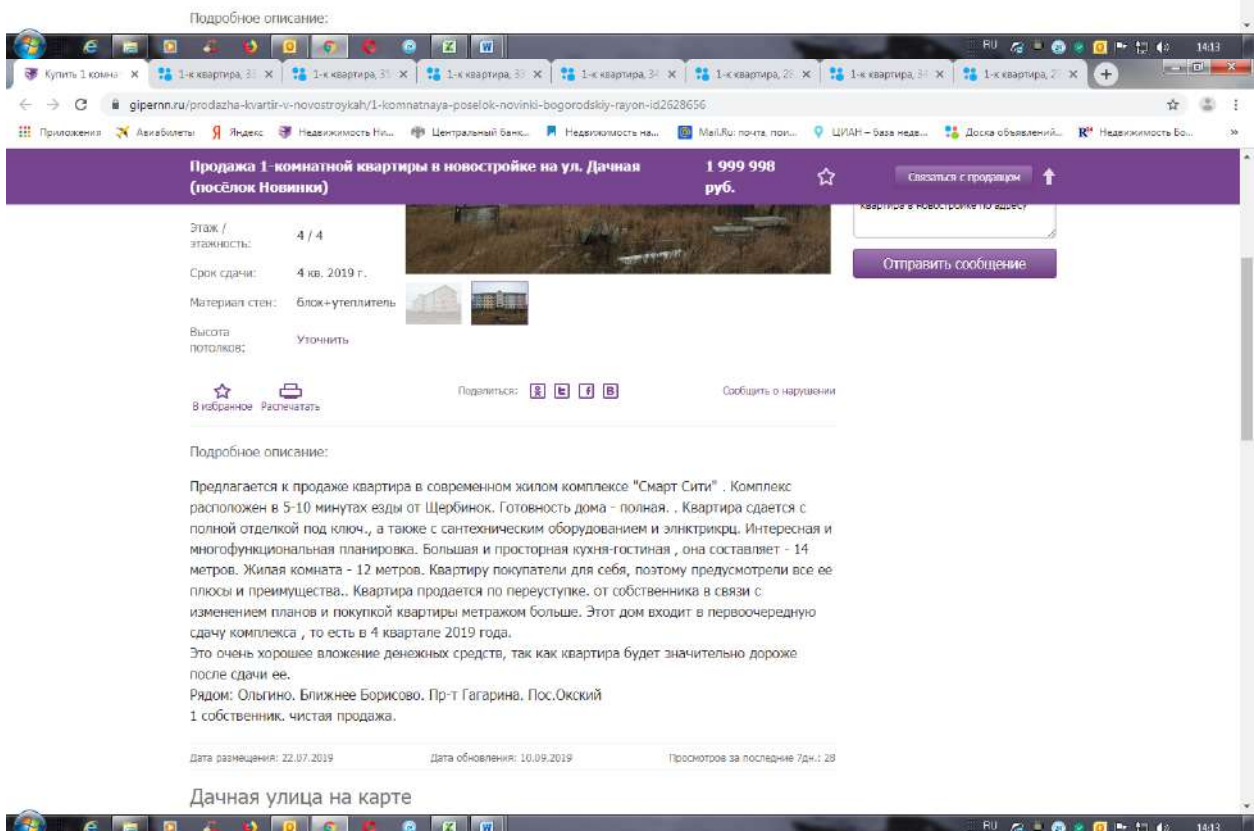
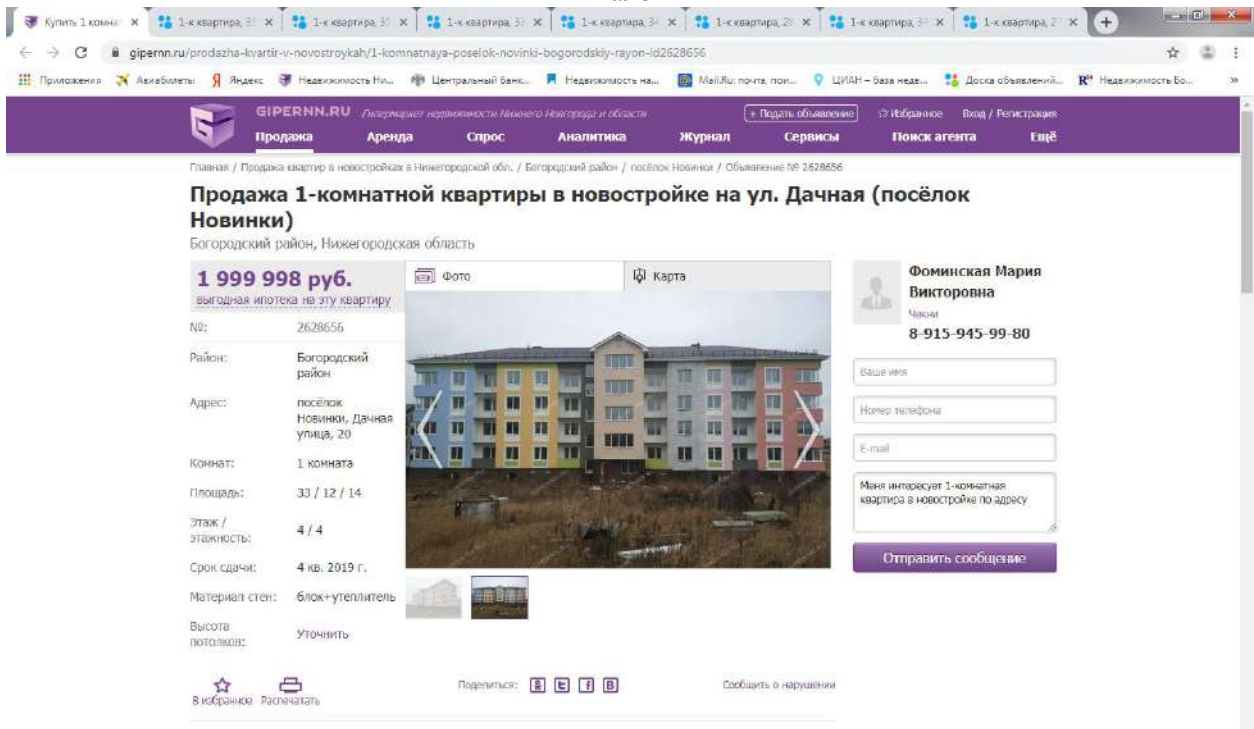
2.14 Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору – залог в силу закона на основании ст.13-15 федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.15. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства здания, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров - нет

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ Центр»

Жмаев С. Ф.

Аналоги для сравнительного подхода
Аналог 1



<https://www.gipern.ru/prodazha-kvartir-v-novostroykah/1-komnatnaya-poselok-novinki-bogorodskiy-rayon-id2628656>

Аналог 2

Квартиры | Поиск по объявлениям | Нижний Новгород | Станция метро | Найти

Все объявления в Нижнем Новгороде / Недвижимость / Квартиры / Купить / 1-комнатные / Вторичка

1-к квартира, 33.7 м², 3/5 эт. 1 470 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 августа в 10:25

8 929 053-70-78

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Квартан-52»
Агентство
На Avito с февраля 2015

Контактное лицо
ООО "Квартан-52"

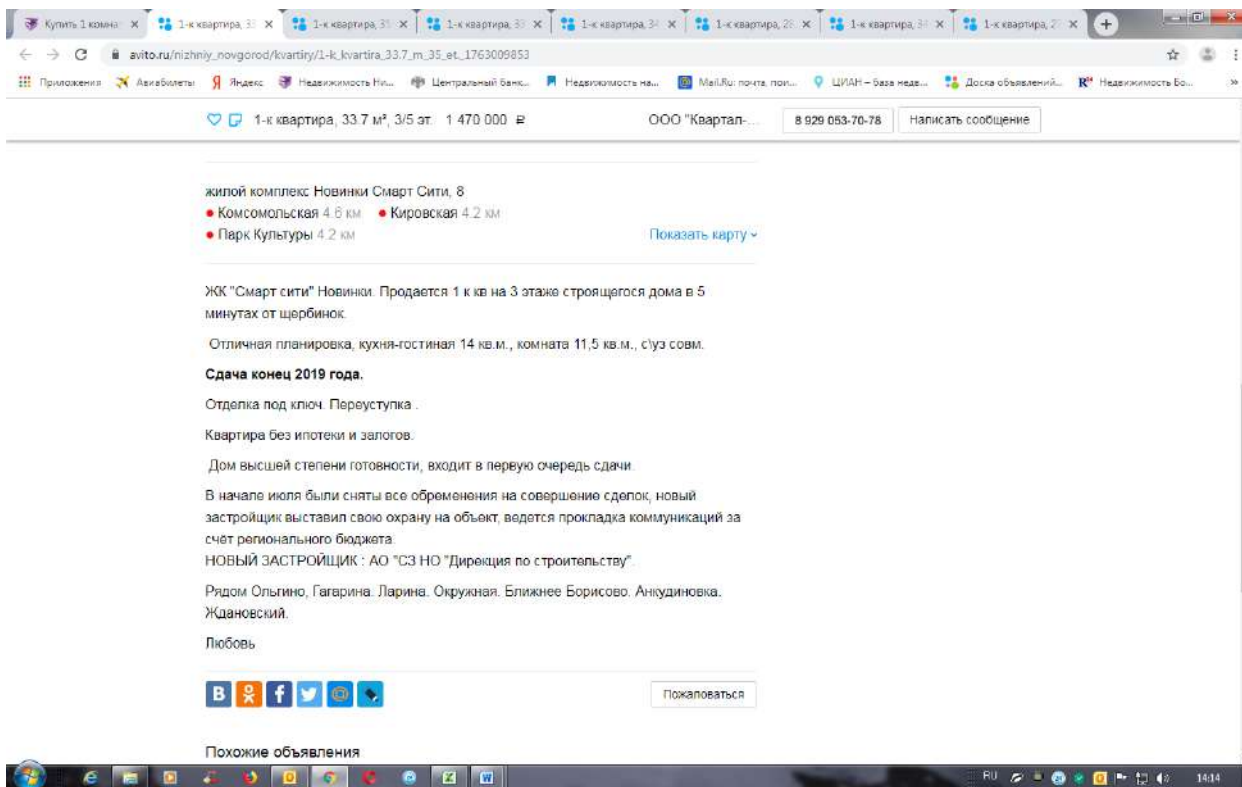
№ 1763009853, +7 1602 (+9)

1-к квартира, 33.7 м², 3/5 эт. 1 470 000 ₽ | ООО "Квартан-52" | 8 929 053-70-78 | Написать сообщение

Этаж: 3 | Общая площадь: 33.7 м²
Этажей в доме: 5 | Жилая площадь: 11.5 м²
Тип дома: монолитный | Площадь кухни: 14 м²
Количество комнат: 1-комнатные

жилой комплекс Новинки Smart Сити, 8
● Комсомольская 4.6 км ● Кировская 4.2 км
● Парк Культуры 4.2 км [Показать карту](#)

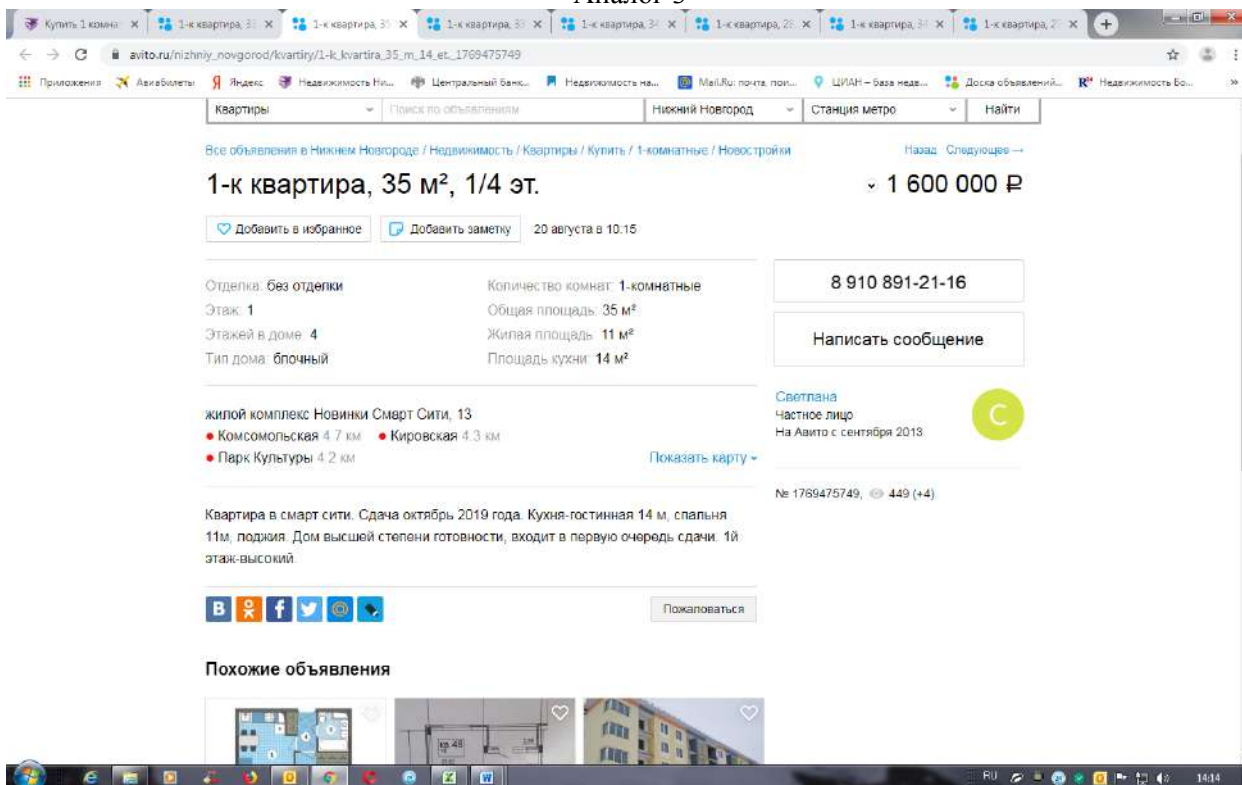
ЖК "Смарт сити" Новинки. Продается 1 кв на 3 этаже строящегося дома в 5 минутах от щербинок
Отличная планировка, кухня-гостиная 14 кв.м., комната 11,5 кв.м., сану совм.
Сдача конец 2019 года.
Отделка под ключ. Переуступка.
Квартира без ипотеки и залогов.
Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи.
В начале июля были сняты все обременения на совершение сделок, новый



https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.7_m_35_et_1763009853

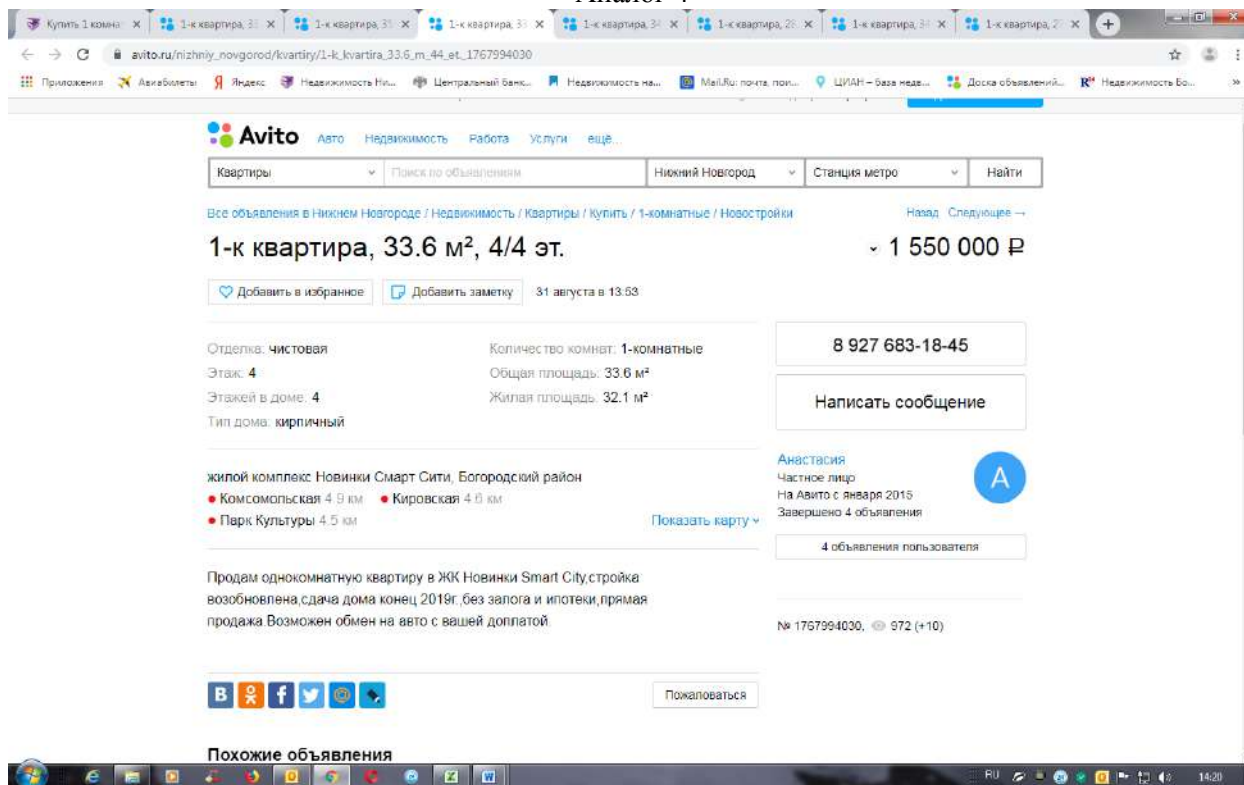
При прозвоне объекта-аналога выявлено, что агентство недвижимости ошибочно и неверно составило описание объекта, а именно: «Сдача конец 2019 года. Отделка под ключ. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи». При прозвоне выявлены верные факты: Нет точной даты сдачи жилого дома №8. Квартира сдается без отделки. Степень готовности: возведен фундамент, железобетонный каркас, наружные стены.

Аналог 3



https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_14_et_1769475749

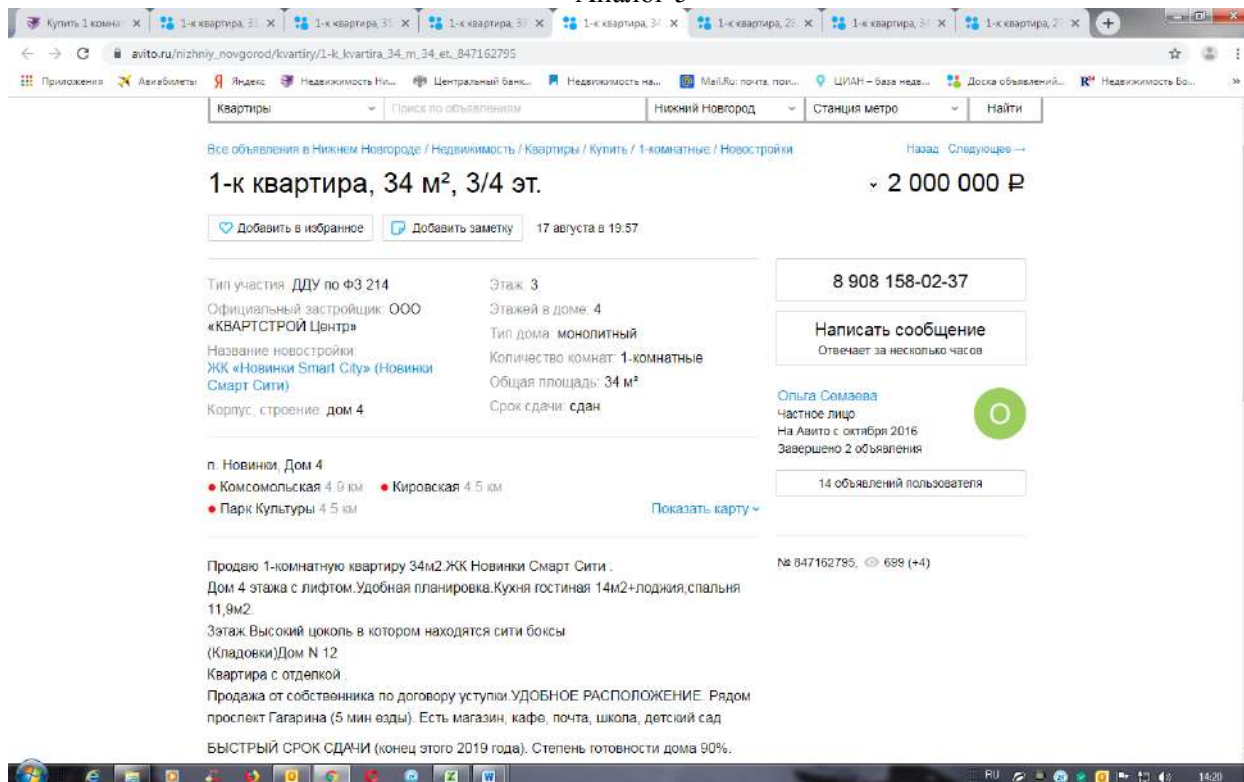
Аналог 4

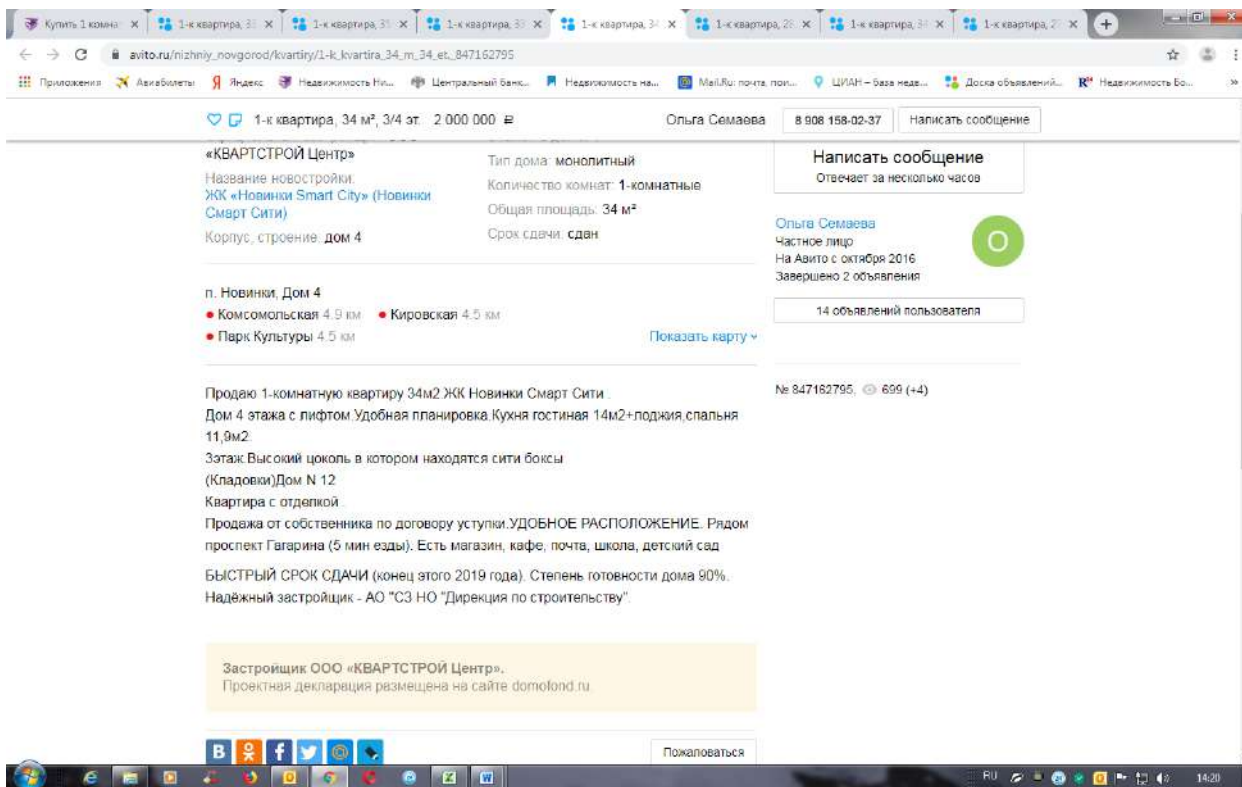


https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_33.6_m_44_et_1767994030

При прозвоне объекта-аналога выявлено, что квартира располагается в доме №8, нет точной даты сдачи жилого дома №8 (продавец предполагает, что дом будет сдан в конце 2019 г.), квартира сдается без отделки, степень готовности: возведен фундамент, железобетонный каркас, наружные стены.

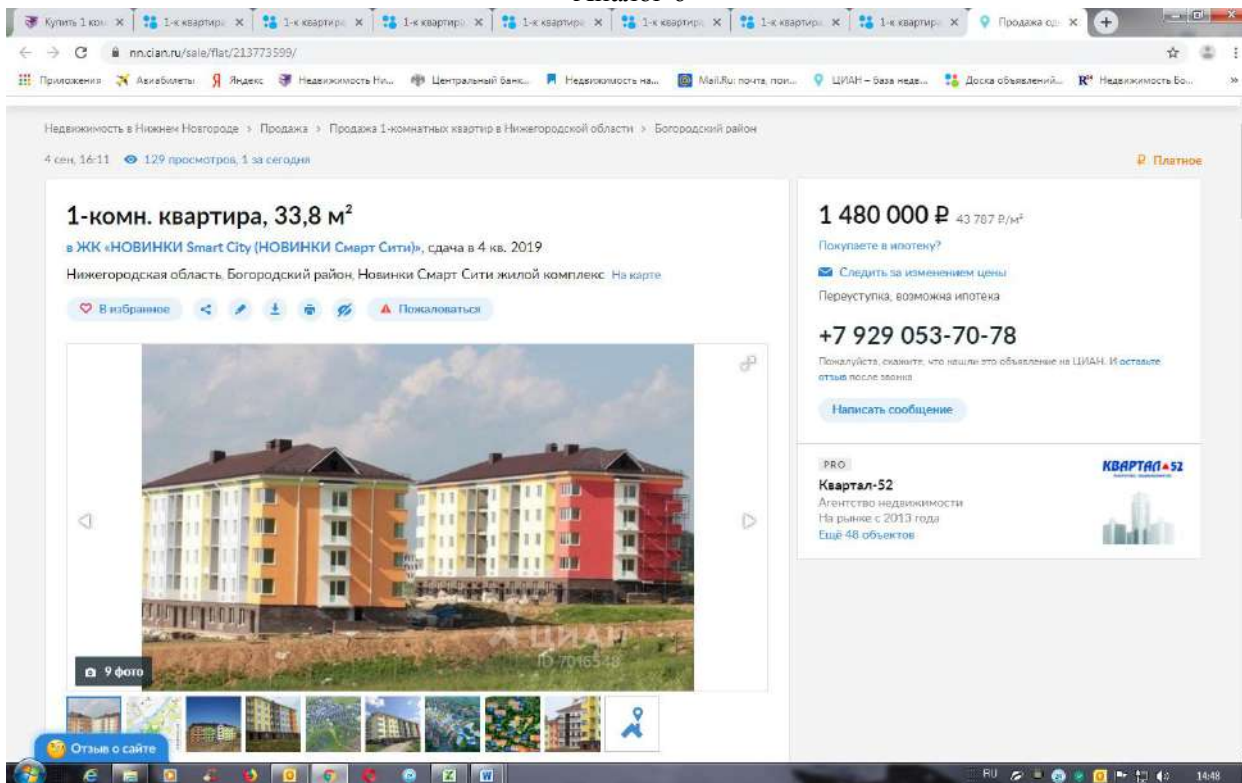
Аналог 5

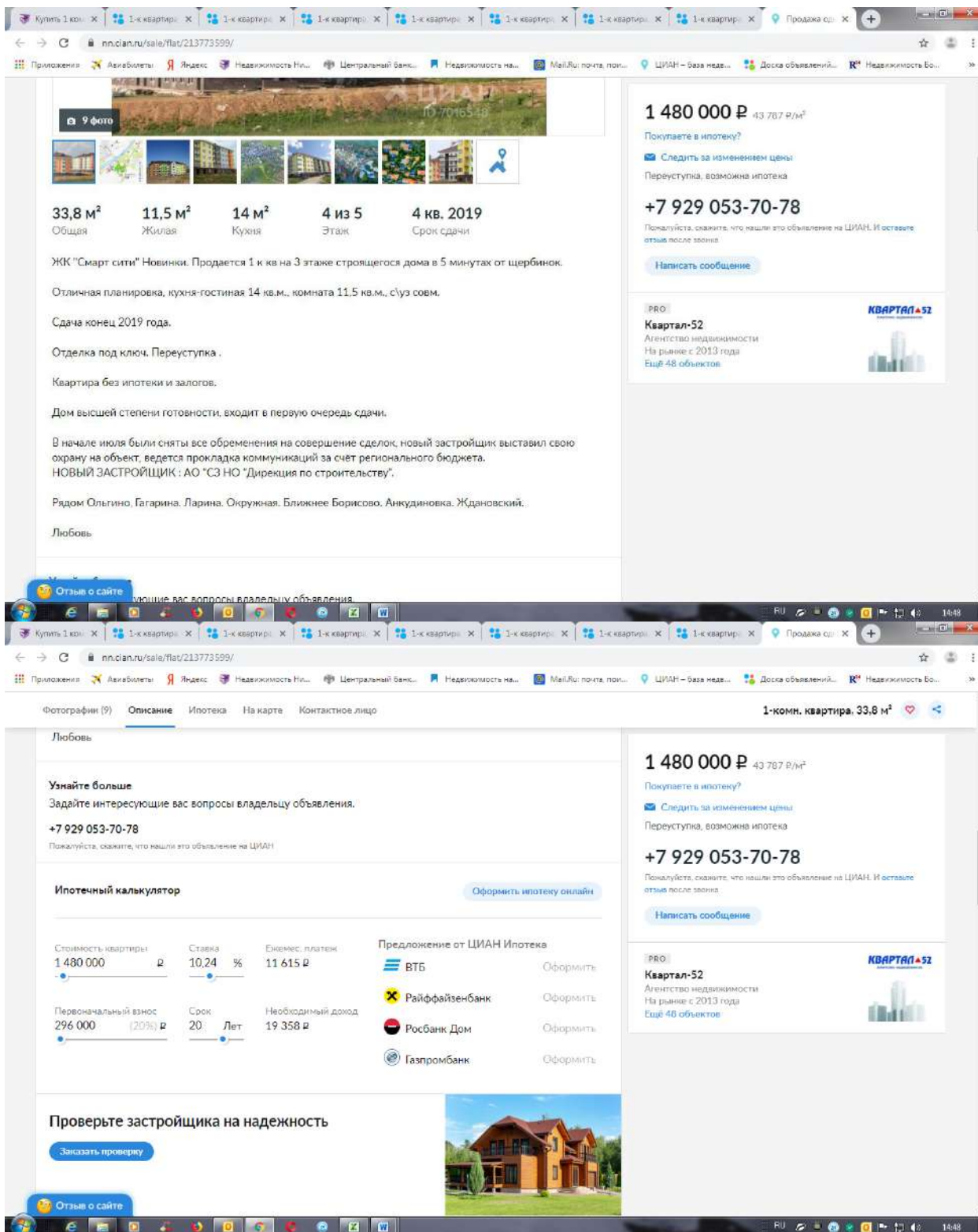


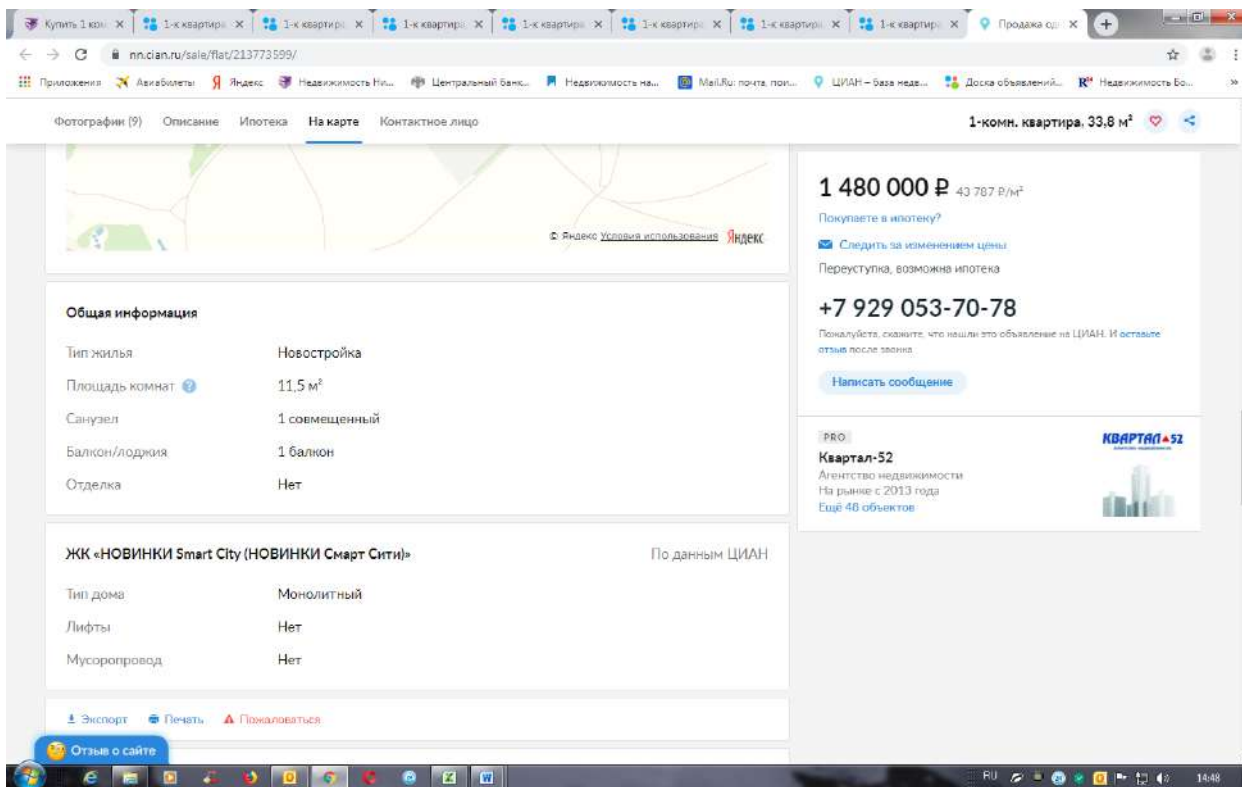


https://www.avito.ru/nizhnyy_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_34_et_847162795

Аналог 6



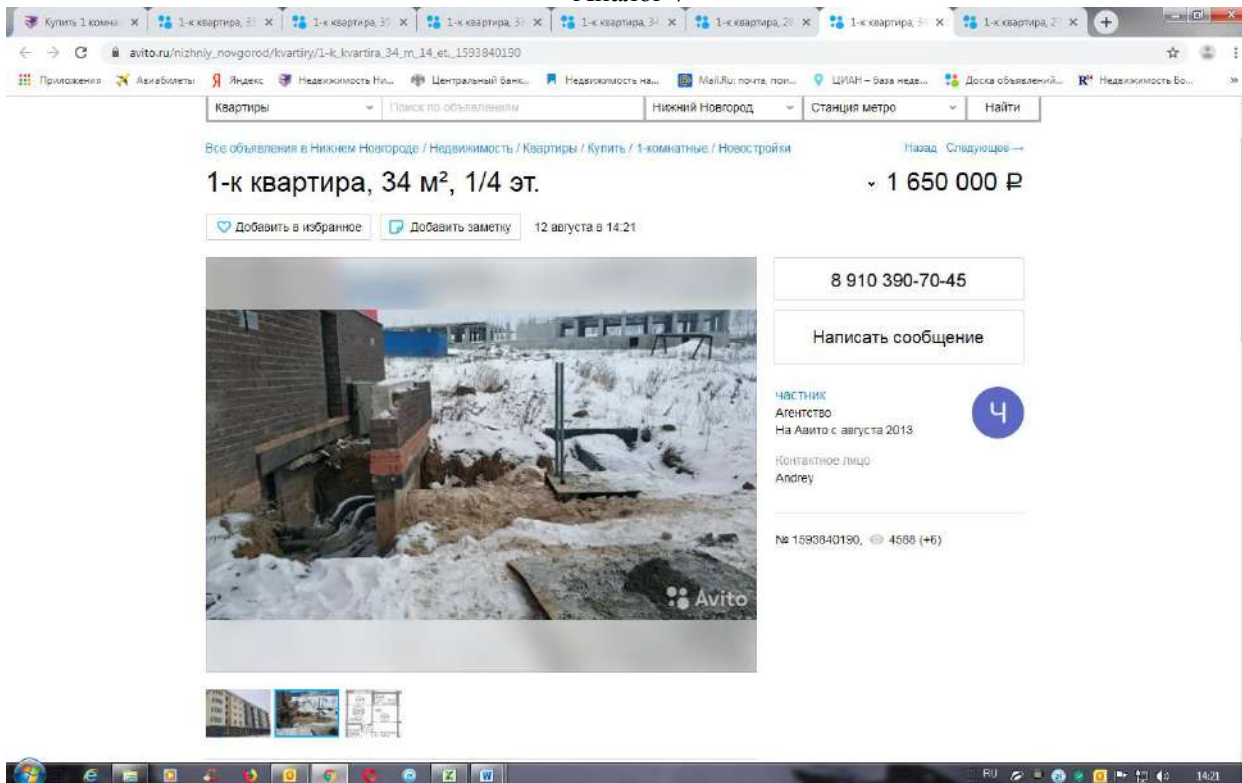


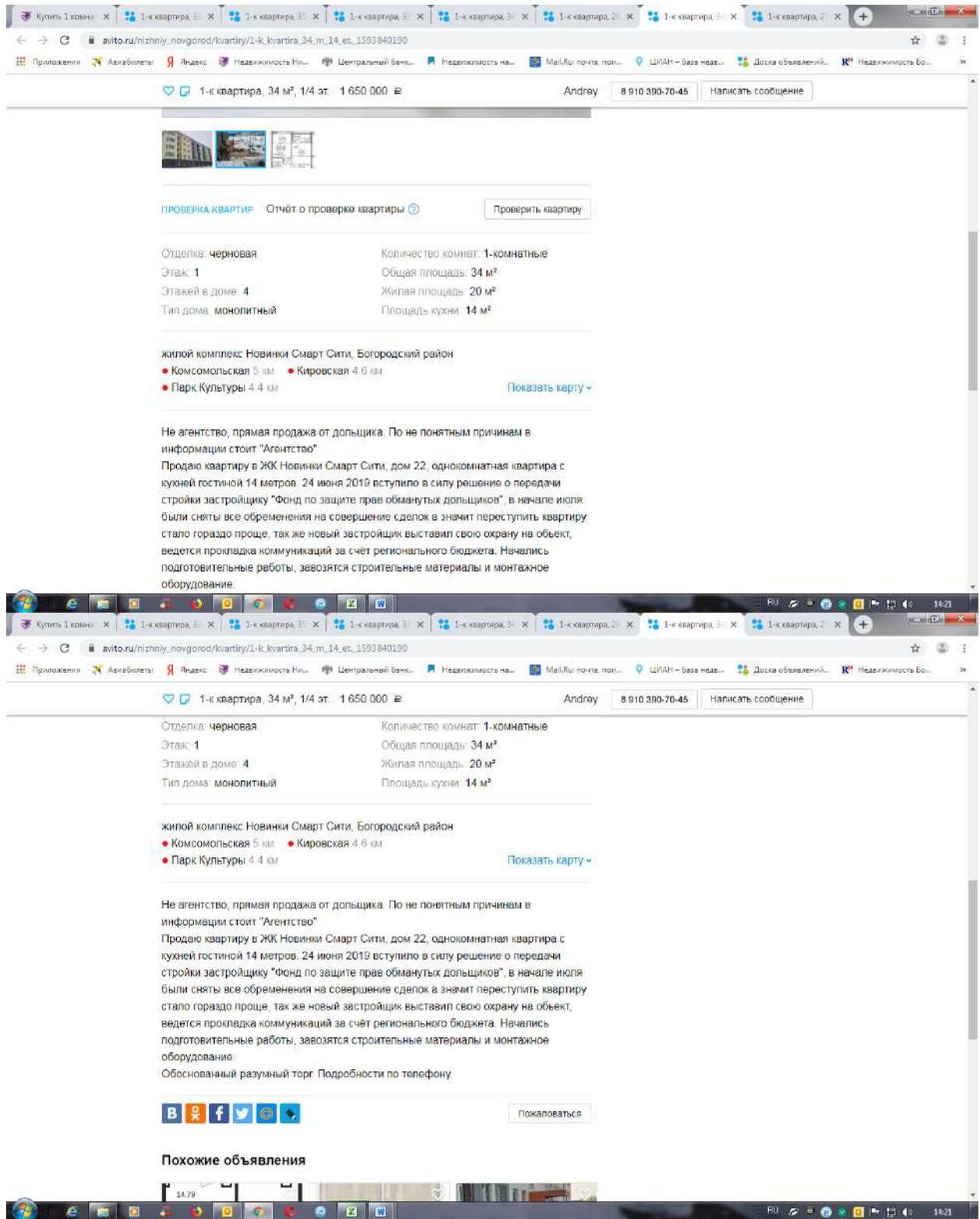


<https://nn.cian.ru/sale/flat/213773599/>

При прозвоне объекта-аналога выявлено, что агентство недвижимости ошибочно и неверно составило описание объекта, а именно: «Сдача конец 2019 года. Отделка под ключ. Дом высшей степени готовности, входит в первую очередь сдачи». При прозвоне выявлены верные факты: Квартира находится в доме №8. Нет точной даты сдачи жилого дома. Квартира сдается без отделки. Степень готовности: возведен фундамент, железобетонный каркас, наружные стены.

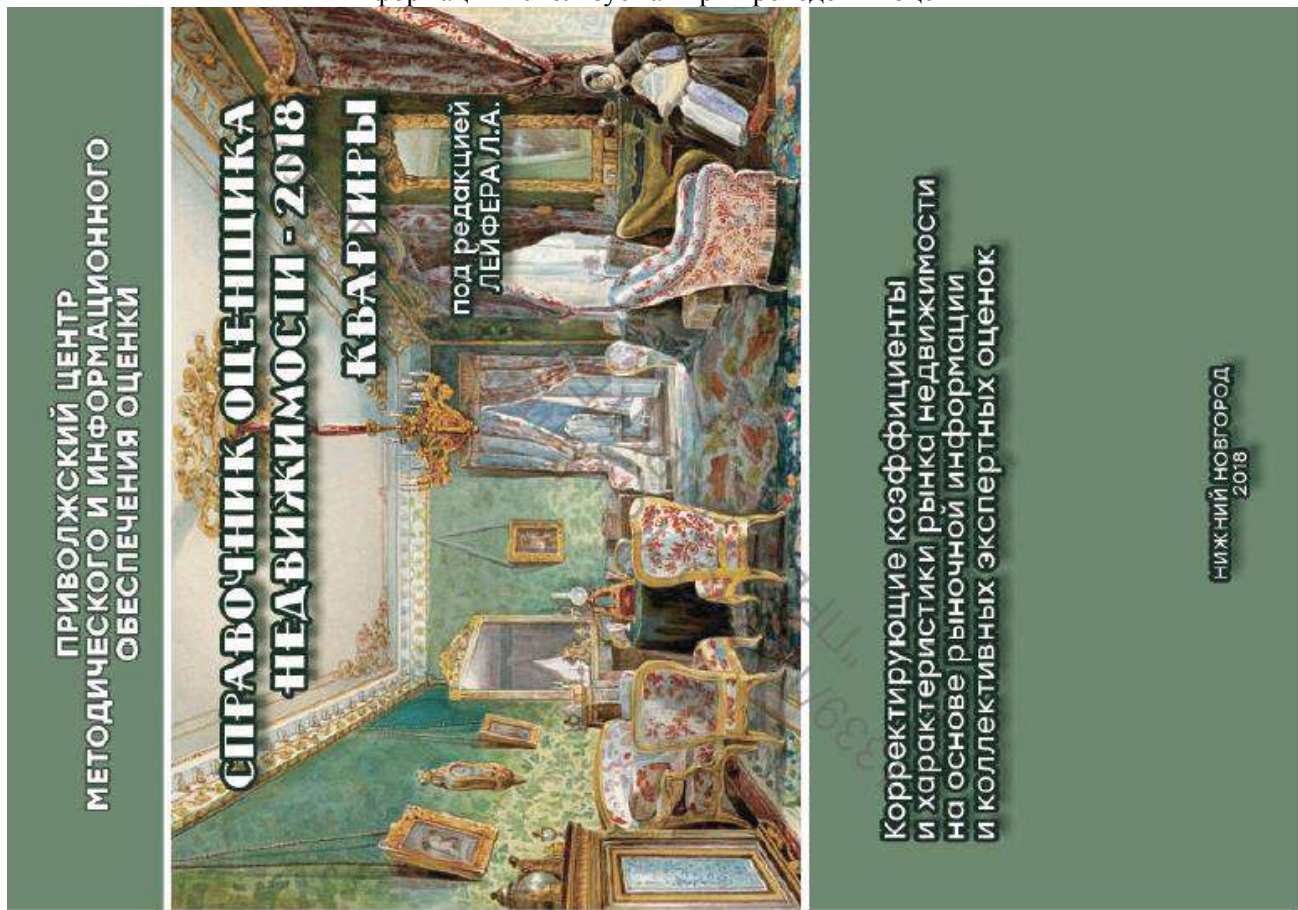
Аналог 7





https://www.avito.ru/nizhny_novgorod/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_14_et_1593840190

Информация используемая при проведении оценки



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика
недвижимости-2018

КВАРТИРЫ

Корректирующие коэффициенты и
характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации и
коллективных экспертных оценок

Нижний Новгород 2018

УДК 332 (035)
ББК 65.223я22
С 74

Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:

Лейфер Л.А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук

Авторы:

Лейфер Л.А. – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

Крайникова Т.В. – разработка форм анкет, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов, изложение и оформление текста.

ISBN 978-5-90522-811-7

2

7. Влияние условий продажи на цены сделок. Скидки на торг

7.1. Общие сведения

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижаящая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Как и в прошлых изданиях справочников, в данном издании предусмотрены отдельные поправки к ценам предложений. Кроме того, скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков. Ответы экспертов подтверждают, что это различие действительно существует.

Сохраняется учет специфики различных классов (групп) «внутри» квартир. Так, например, скидка на цены квартир из старого фонда будет больше, чем скидка для цен квартир массовой современной застройки. Раздельный анализ скидок по различным типам квартир помогает учесть специфику рынка продаж квартир принципиально различного типа и годов постройки.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их

263

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 201

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 3. Массовое современное жилье			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Нижний Новгород	4%	3% - 6%
2	Москва	5%	3% - 7%
3	Новосибирск	4%	3% - 6%
4	Саратов	5%	3% - 6%
5	Липецк	5%	3% - 6%
6	Ижевск	4%	3% - 5%
7	Петрозаводск	5%	4% - 6%
8	Владивосток	4%	3% - 5%
9	Архангельск	4%	2% - 5%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 202

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 4. Жилья повышенной комфортности			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Нижний Новгород	6%	4% - 7%
2	Москва	6%	4% - 8%
3	Новосибирск	6%	4% - 7%
4	Саратов	6%	3% - 8%
5	Липецк	6%	4% - 8%
6	Ижевск	5%	3% - 7%
7	Петрозаводск	6%	5% - 7%
8	Владивосток	5%	3% - 7%
9	Архангельск	5%	3% - 7%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 199

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 1. Старый фонд			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Нижний Новгород	7%	5% - 9%
2	Москва	5%	3% - 8%
3	Новосибирск	6%	4% - 8%
4	Саратов	6%	4% - 8%
5	Липецк	7%	5% - 8%
6	Ижевск	6%	4% - 8%
7	Петрозаводск	7%	6% - 8%
8	Владивосток	6%	4% - 8%
9	Архангельск	6%	4% - 8%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 200

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 2. Массовое жилье советской постройки			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Нижний Новгород	6%	4% - 7%
2	Москва	6%	4% - 8%
3	Новосибирск	5%	4% - 7%
4	Саратов	5%	4% - 7%
5	Липецк	6%	4% - 8%
6	Ижевск	5%	3% - 7%
7	Петрозаводск	6%	5% - 7%
8	Владивосток	5%	4% - 7%
9	Архангельск	5%	3% - 6%

5.4. Элемент сравнения – этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главным минусом проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы – возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости квартир на первом, среднем и последнем этажах. Средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах.

Отметим, что элемент сравнения этаж расположения в данном издании вводится для всех классов (групп) объектов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности, поскольку выборочная статистика включала в себя все вышеприведенные классы жилья. Дополнительно для классов (групп) 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности

Таблица 126

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

Таблица 127

Нижний Новгород	Аналог		
	первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	0,95	0,97
	средний этаж	1,00	1,02
	последний этаж	1,03	1,00

Таблица 128

Новосибирск	Аналог		
	первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	0,93	0,99
	средний этаж	1,00	1,06
	последний этаж	1,01	1,00

5.8.2. Элемент сравнения – тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности **сайтов строительных организаций**, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основные типа отделки (см. таблицу №150).

Необходимо отметить, что любой из приведенных в таблице №150 типов отделки может находиться в различном состоянии. То есть, например, ремонт в квартире, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельств, отделка внутренних помещений была повреждена. В таком случае необходимо проведение ремонтных работ (косметических или капитальных) и применение соответствующей корректировки (см. раздел 5.8.1).

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 153

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

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

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

Типы отделки/виды ремонта

Таблица 150

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

228

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

229

10.3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.



36/2018-226454(1)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

Дело № А43-38663/2018

г. Нижний Новгород

21 ноября 2018 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Погорелко Дениса Игоревича (шифр 36-310),
при ведении протокола судебного заседания секретарем Чекушкиным А.В., рассмотрев
заявление Белкина Артема Алексеевича (17.11.1987 года рождения; ИНН 526306680897;
СНИЛС 142-524-864 50, 603096, г.Нижний Новгород, ул.Мокроусова, д.3, кв.29) о признании
несостоятельным (банкротом),

в отсутствие сторон,

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Нижегородской области поступило заявление Белкина А.А.
(далее - должник) о признании гражданина банкротом.

Заявленные требования основаны на положениях статьи 213.4 Федерального закона
РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве).

Вышеуказанное заявление было принято судом к производству и назначено к
рассмотрению в судебном заседании.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются
арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с
особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы
несостоятельности (банкротства).

Как следует из положений пункта 1 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин
обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае,
если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит
к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности
по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер
таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч
рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать
об этом.

Согласно положений пунктов 1–3 статьи 213.6 Закона о банкротстве по
результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом
арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации
долгов гражданина;
- о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без
рассмотрения;

- о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

В соответствии с пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве, по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Определение о признании обоснованным заявления гражданина о признании его банкротом и введении реализации имущества гражданина выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным статьей 213.4 Закона о банкротстве, и доказана неплатежеспособность гражданина.

Для целей настоящего параграфа под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

- гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

- более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

- размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

- наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Сумма кредиторской задолженности должника по денежным обязательствам, которая не оспаривается должником, составляет более 500 000 рублей, а всего 1 145 256,59 рублей.

Указанная задолженность должника возникла в связи с неисполнением должником обязательств по кредитным договорам, заключенным с кредитными организациями.

Наличие просроченной задолженности подтверждается представленными в материалы дела документами.

Указанными доказательствами подтверждается, что более трех месяцев должником не исполнены денежные обязательства в размере, превышающем 500 000 рублей.

Как следует из справки, представленной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также из описи имущества, у должника в собственности имеется квартира (площадью 39,20 кв.м.), расположенная по адресу: г.Н.Новгород, ул.Мокроусова 3 -29.

Согласно справке Управления ГИБДД у должника имеется в автомобиль марки ВАЗ 2108 1987 г.в.

Таким образом, суд устанавливает наличие совокупности условий для признания заявления обоснованным, а именно:

1. соответствия заявления требованиям, предусмотренным статьей 213.4 настоящего Федерального закона,

2. признаков неплатежеспособности гражданина, выраженных в прекращении должником расчетов с кредиторами.

В соответствии с пунктом 8 статьи 213.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Как следует из заявленных требований, должник ходатайствует о признании её несостоятельной (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.13 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» одним из обязательных условий для утверждения плана реструктуризации долгов является наличие у должника источника дохода.

Согласно сведениям из трудовой книжки, должник осуществляет трудовую деятельность, его доход за 2018 год согласно справки составляет 69 075,08 рублей.

Основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил у суда отсутствуют.

В соответствии с ч.3 ст.213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Согласно ч.1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на продукты питания и деньги на общую сумму не менее установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении.

В соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 20.08.2018 N 582 «О прожиточном минимуме в Нижегородской области за 2 квартал 2018 года» величина прожиточного минимума:

- для трудоспособного населения - 10309 рублей;
- пенсионеров - 7911 рублей;
- детей - 10092 рублей.

С учётом положений с ч.3 ст.213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд приходит к выводу о нецелесообразности введения процедуры реструктуризации долгов.

Поскольку должник ходатайствует о признании её несостоятельной (банкротом) и введении процедуры реализации имущества, суд приходит к выводу о необходимости введения процедуры реализации имущества гражданина.

В Арбитражный суд Нижегородской области от Ассоциации АУ "Гарантия" поступила информация о соответствии кандидатуры Елисеева Дениса Сергеевича требованиям статьи 20, 20.2 Закона о банкротстве, который утверждается судом в качестве финансового управляющего должника.

На депозитный счет Арбитражного суда Нижегородской области должником внесены денежные средства в размере 25 000 рублей - на возмещение вознаграждения финансового управляющего.

Государственная пошлина за рассмотрения дела в размере 300 рублей должником уплачена.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 52, 213.4, 213.6, 213.9, 213.24, 213.30 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, статьями 167–170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать Белкина Артема Алексеевича (17.11.1987 года рождения; ИНН 526306680897; СНИЛС 142-524-864 50, 603096, г.Нижний Новгород, ул.Мокроусова, д.3, кв.29) несостоятельным (банкротом).

2. Ввести процедуру реализации имущества Белкина Артема Алексеевича (17.11.1987 года рождения; ИНН 526306680897; СНИЛС 142-524-864 50, 603096, г.Нижний Новгород, ул.Мокроусова, д.3, кв.29) сроком на 6 месяцев.

3. Утвердить финансовым управляющим Елисеева Дениса Сергеевича (член Ассоциации АУ "Гарантия", адрес для направления корреспонденции: 603000, г.Н.Новгород, ул.Вузовская 36).

4. Установить вознаграждение финансовому управляющему в размере 25 000 руб. за проведение процедуры одновременно за счет имущества должника.

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего об итогах проведения процедуры реализации имущества должника на **16.05.2019 на 09 часов 10 минут** в помещении Арбитражного суда Нижегородской области по адресу: 603082, г.Нижний Новгород, Кремль, корпус 9, каб.236; (телефоны: 419-38-93 - секретарь, 439-15-38 - факс, 439-10-40 - справочная служба).

6. Финансовому управляющему к указанной дате представить в Арбитражный суд Нижегородской области отчет о результатах процедуры реализации имущества с приложением документов, предусмотренных статьей 213.28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также иными законодательными актами. В случае обращения в суд с ходатайством о продлении срока процедуры реализации имущества финансовому управляющему обосновать необходимость продления процедуры с учетом выполненных в ходе процедуры реализации имущества мероприятий в предыдущий период и планируемых мероприятий.

7. Финансовому управляющему опубликовать объявление о банкротстве гражданина в соответствии со статьей 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ. О дате публикации известить суд.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия признания гражданина банкротом, установленные Федеральным законом от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, в том числе:

- требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, требования о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными сделок и о применении последствий недействительности ничтожных сделок могут быть предъявлены только в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

- все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

- сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы;

- исполнение третьими лицами обязательств перед гражданином по передаче ему имущества, в том числе по уплате денежных средств, возможно только в отношении финансового управляющего и запрещается в отношении гражданина лично;

- должник не вправе лично открывать банковские счета и вклады в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.

Гражданин обязан не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, финансовый управляющий обязан принять меры по блокированию операций с полученными им банковскими картами по перечислению денежных средств с использованием банковских карт на основной счет должника.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца со дня его принятия и в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу при условии обжалования в апелляционную инстанцию.

Судья

Д.И. Погорелко

СОГЛАСИЕ

Я, **Белкин Артём Алексеевич**, 17.11.1987 года рождения, место рождения гор. Горький, паспорт 2208 078731, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в Сормовском районе гор. Нижнего Новгорода 02.02.2008г., состоящий на регистрационном учете по адресу: г. Н.Новгород, ул. Мокроусова, д.3, кв.29, являясь участником долевого строительства многоквартирного дома № 19 на земельном участке площадью 588 047 кв.м., кадастровый номер 52:24:0040001:559 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный), по Договору участия в долевом строительстве № 19/1 от 06 июня 2014 года (право требования квартиры приобретенное по договору об уступке №2407/2014-М-2 от «24» июля 2014г.), даю **свое согласие** Обществу с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр», являющемуся арендатором земельного участка, площадью 588 047 кв.м., кадастровый номер 52:24:0040001:559 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки на основании Договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ-30 от 10.04.2012г.:

- на размежевание вышеуказанного земельного участка, с целью раздела и/или выдела из него земельных участков под отдельно стоящие жилые дома №№ 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35.
- на прекращение залога права аренды в отношении тех земельных участков, на которых не осуществляется строительство жилого дома с моим участием и распространение залога права аренды только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома с моим участием.

"24" июля 2014г.

Белкин А.А. | Бел- |
(подпись)

Генеральному директору ООО «КВАРТСТРОЙ Центр»
Жмаеву Сергею Федоровичу
от Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» в лице директора
филиала в городе Нижний Новгород Одиноковой
Анастасии Михайловны

Уведомление

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ», в лице директора филиала в городе Нижний Новгород Одиноковой Анастасии Михайловны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 06.03.2012 года нотариусом города Москвы Назаровой Галиной Алексеевной в реестре за №1-945, уведомляем Вас о том, что свое право требования на жилое помещение номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный), возникшее на основании договора участия в долевом строительстве №19/1, заключенного между: Обществом с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» и Цедентом «06» июня 2014 года (далее Договор №19/1), уступило гр. Балкину Артёму Алексеевичу.

Основанием вышеизложенного является Договор об уступке права требования № 2407/2014-М-2 от «24» июля 2014 года.

Прошу внести изменения в список Дольщиков.

Подпись



Одинокова А.М.

**Договор №2407/2014-М-2 об уступке права требования
по договору участия в долевом строительстве**

г. Нижний Новгород

«24» июля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ», в лице директора филиала Одиноковой А.М., действующей на основании доверенности от 06.03.2012 г., именуемое Цедент, и **гр. Белкин Артём Алексеевич**, именуемый в дальнейшем Цессионарий, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цедент уступает Цессионарию, а Цессионарий приобретает право требования к Обществу с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» о передаче в собственность Цессионария жилого помещения (квартиры) **номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65**, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный), возникшее на основании договора участия в долевом строительстве № 19/1, зарегистрированного в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, номер регистрации 525207/103/2014-148, дата регистрации 18.06.2014 года, заключенного между: Обществом с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» и Цедентом **«06» июня 2014 года** (далее Договор №19/1), после вступления в силу настоящего договора.

Жилое помещение (квартира) в силу договора №19/1 должно быть построено в соответствии проектно-сметной документацией и передано Цессионарию Обществом с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» в собственность в соответствии с договором №19/1 по акту приема-передачи.

Цессионарий в соответствии с договором №19/1 приобретает право собственности также и на долю инженерно-технического оборудования и в местах общего пользования соразмерно площади приобретаемого жилого помещения (квартиры).

2. Стоимость права требования по настоящему договору составляет **1 309 000,00 (Один миллион триста девять тысяч рублей) 00 копеек**, включая НДС, определяемый расчетным методом с учетом стоимости оплаченного Обществом права требования по Договору долевого участия, которую Цессионарий оплачивает следующим образом:

171 000,00 (Сто семьдесят одна тысяча рублей 00 копеек) Цессионарий перечисляет на расчетный счет Цедента за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты заключения настоящего договора;

1 138 000,00 (Один миллион сто тридцать восемь тысяч рублей 00 копеек) Цессионарий перечисляет на расчетный счет Цедента за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк России» в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты заключения настоящего договора.

Датой исполнения Цессионарием обязательств по оплате стоимости уступаемого права (требования) по Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Цедента.

3. В случае нарушения Цессионарием срока оплаты стоимости уступаемого права требования, указанной в пункте 2 настоящего Договора, Цедент вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

4. В случае одностороннего расторжения в соответствии с п.3, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне заказным письмом с описью вложения уведомления об одностороннем расторжении настоящего договора.

5. Право требования Цедента переходит Цессионарию в порядке ст.5 договора №19/1 на условиях и в объеме, существующих на момент подписания настоящего договора Сторонами.

6. С момента регистрации настоящего договора Сторонами Цессионарий наделяется правами кредитора по договору №19/1 в части требования помещения, указанного в п.1.1 договора.

7. Цедент гарантирует, что уступаемое по настоящему договору право требования действительно, не содержит юридических значимых обременений и ограничений, не находится в залоге, не отчуждено ранее в какой-либо форме третьим лицам и не обещано быть отчужденным третьим лицам, которые могут предъявить Цессионарию защищенные действующим законодательством требования по предмету настоящего договора.

8. Цессионарий имеет право уступить приобретаемое им по настоящему Договору право требования третьему лицу, при условии письменного уведомления Цедента на совершение сделки.

Цессионарий не вправе отдельно от прав требований по данному договору уступать третьим лицам права требования в части взыскания штрафов и/или неустоек, подлежащих взысканию в связи с нарушением сроков передачи квартиры или иных обязательств, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

9. Цедент передал Цессионарию до подписания настоящего договора Сторонами следующие правоустанавливающие документы:

1) копию договора №19/1, заключенного между Цедентом и Обществом с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр».

2) Справку об оплате Цедентом Обществу с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» Цены помещения, указанной в п. 1.1. договора №19/1 в полном объеме.

10. Цедент обязан в срок и в порядке, указанном в договоре №19/1, уведомить ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» о состоявшейся уступке права требования и оформить надлежащим образом все связанные с этим документы. В течение одного дня со дня выполнения указанных в настоящем пункте договора обязательств

Цедент сообщает об этом Цессионарию в письменной форме.

11. Цедент обязан уведомить в письменной форме Цессионария о всех возражениях Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» против требований Цедента по договору № 19/1 до подписания настоящего договора Сторонами.

12. Цедент несет ответственность перед Цессионарием за недействительность переданного по настоящему договору права требования.

13. В случае невыполнения и (или) ненадлежащего выполнения Цедентом обязательств, указанных в пунктах 10-11 настоящего Договора, Цедент несет все неблагоприятные последствия, связанные с невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением указанных обязательств.

14. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу после его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

15. С момента вступления в силу настоящего договора, Цессионарий правомочен распоряжаться приобретаемым правом требования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подписываются обеими сторонами и подлежат государственной регистрации.


17. Договор составлен в четырех юридически значимых экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора, один для Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр», один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Адреса и реквизиты Сторон:

Цедент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ»
Юридический адрес:	117465, г. Москва, улица Генерала Тюленева, д.4а, строение 3
Почтовый адрес:	Россия, 603005 г.Н.Новгород, ул.Пискунова, д.29, 6 эт.
Телефон / Факс:	+7 831 431-7777
ИНН / КПП:	7729582840 / 526043001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810542050011724 к/с 30101810900000000603 БИК 042202603 Нижегородское отделение ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ г.Нижний Новгород

Цессионарий:	гр. Белкин Артём Алексеевич
Адрес регистрации:	г. Н.Новгород, ул. Мокроусова, д.3, кв.29
Почтовый адрес:	г. Н.Новгород, ул. Мокроусова, д.3, кв.29
Телефон:	8-952-777-29-08; 8-920-067-07-00 (Ольга)
Паспортные данные:	Гражданин РФ, пол- мужской, 17.11.1987 года рождения, место рождения гор. Горький, паспорт 2208 078731, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в Сормовском районе гор. Нижнего Новгорода 02.02.2008г., код подразделения 520-008

Подписи Сторон:

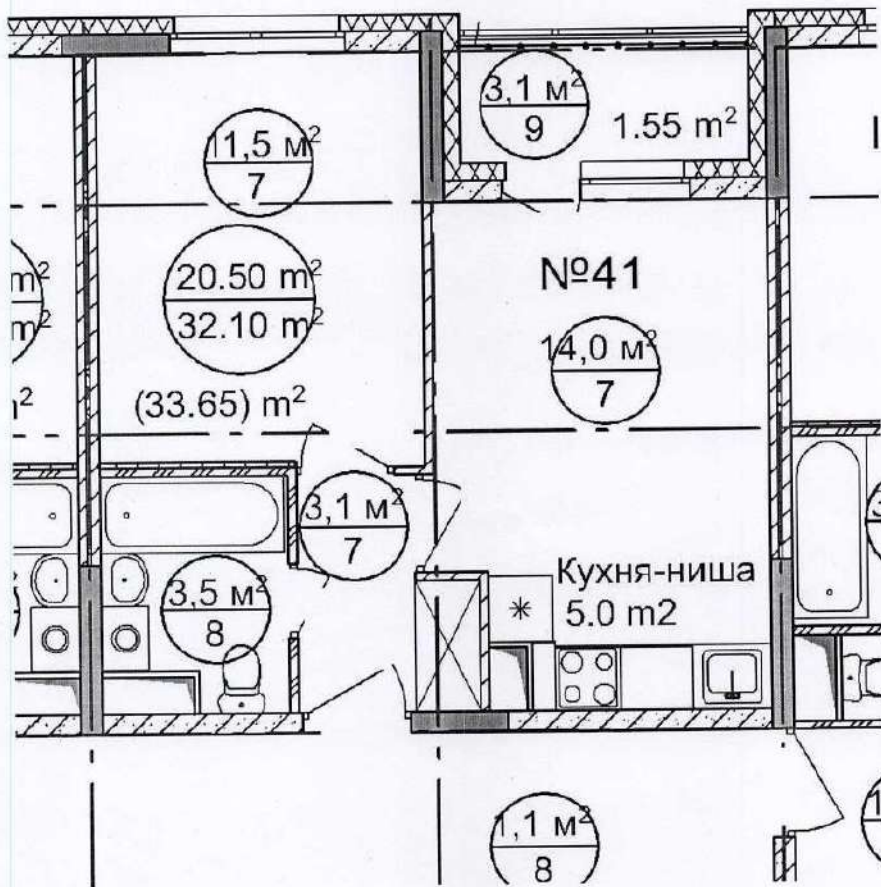
Цедент:	Цессионарий:
 _____	_____
А.М.Одинокова	Белкин А.А.

Заключение договора №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от «24» июля 2014 г. Застройщиком согласовано.
Генеральный директор ООО «КВАРТСТРОЙ Центр»

_____ С.Ф. Жмаев

Приложение № 1 к договору №2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от «24» июля 2014 г.

Жилое помещение (квартира) номер: 41



Цедент: _____ Пессionarioй: _____



А.М.Одинокова

Белкин А.А



Общество с ограниченной
ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр»
г. Н.Новгород, ул. Пискунова, д.29
Тел.: 431-77-77

Справка
от «24» июля 2014 года

Дана Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» (ИНН 7729582840, ОГРН 1077759694693), в том, что по договору №19/1 от «06» июня 2014 года участия в долевом строительстве, заключенному между ООО «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» и ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» производятся расчеты в соответствии с договором.

Оплата за жилое помещение (квартиру) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м²: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м²: 33,65, расположенное в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный), возникшее на основании договора участия в долевом строительстве № 19/1, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, номер регистрации 525207/103/2014-148, дата регистрации «18» июня 2014 года, заключенного между: Обществом с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр» и Цедентом «06» июня 2014 года (далее Договор №19/1), произведена полностью на сумму 1 127 275 (Один миллион сто двадцать семь тысяч двести семьдесят пять) рублей.

ООО «КВАРТСТРОЙ Центр» к ООО «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» финансовых претензий по оплате жилого помещения не имеет.

Генеральный директор



С.Ф. Жмаев



ООО «УК «КВАРТСТРОЙ»
Россия, 117465, город Москва,
улица Генерала Тюленева, дом 4а,
строение 3
Тел./факс: +7 (495) 788-7575
Эл.почта: info@kvartstroy.ru
Сайт: www.kvartstroy.ru

Справка
от «24» июля 2014г.

Настоящим сообщаем, что стоимость активов баланса Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» на последнюю отчетную дату составляет 3 195 424 000 рублей 00 копеек.

Сделка по переуступке права требования (договор об уступке права требования № 2407/2014-М-2 от «24» июля 2014 г. о передаче в собственность гр. Белкину Артёму Алексеевичу жилого помещения (квартиры) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м2: 32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м2: 33,65, расположенного в жилом доме №19 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный), возникшее на основании договора участия в долевом строительстве №19/1, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, номер регистрации: 525207/103/2014-148, дата регистрации «18» июня 2014 года, заключенного между: Обществом с ограниченной ответственностью ««КВАРТСТРОЙ Центр» и Цедентом «06» июня 2014 года (далее Договор №19/1, по цене 1 309 000,00 (Один миллион триста девять тысяч рублей) 00 копеек не является для Общества крупной, поскольку составляет 0,04% стоимости имущества Общества.

Директор Филиала
ООО «УК «КВАРТСТРОЙ»



А.М. Одинокова

ДОГОВОР №19/1
участия в долевом строительстве

г. Н.Новгород

06 июня 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Жмаева Сергея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Дольщик», в лице директора филиала в городе Нижний Новгород Одиноковой Анастасии Михайловны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 06.03.2012 нотариусом города Москвы Назаровой Галины Алексеевны в реестре за №1-945, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а каждая в отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом №19 на земельном участке площадью 588 047 кв.м., кадастровый номер 52:24:0040001:559 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику жилые помещения, а Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанного дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять следующие жилые помещения (далее по тексту договора – «Помещения») по акту приема-передачи:

Номер жилого помещения	Номер этажа, на котором расположено жилое помещение	Общая площадь жилого помещения, м ²	Общая площадь жилого помещения с учетом балконов, м ²	Стоимость 1 кв.м. помещения, руб.	Стоимость помещения, руб.
1	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
2	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
3	1	47,9	48,95	33 500	1 639 825
4	1	51,6	53,15	33 500	1 780 525
5	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
6	1	32,8	34,35	33 500	1 150 725
7	1	32,8	34,35	33 500	1 150 725
8	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
9	1	51,6	53,15	33 500	1 780 525
10	1	47,9	48,95	33 500	1 639 825
11	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
12	1	32,1	33,65	33 500	1 127 275
14	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275
15	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275
16	2	47,9	48,95	33 500	1 639 825
17	2	51,6	53,15	33 500	1 780 525
18	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275
19	2	32,8	34,35	33 500	1 150 725
20	2	32,8	34,35	33 500	1 150 725
21	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275

22	2	51,6	53,15	33 500	1 780 525
23	2	47,9	48,95	33 500	1 639 825
24	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275
25	2	32,1	33,65	33 500	1 127 275
26	3	24	24	33 500	804 000
27	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
28	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
29	3	47,9	48,95	33 500	1 639 825
30	3	51,6	53,15	33 500	1 780 525
31	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
32	3	32,8	34,35	33 500	1 150 725
33	3	32,8	34,35	33 500	1 150 725
34	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
35	3	51,6	53,15	33 500	1 780 525
36	3	47,9	48,95	33 500	1 639 825
37	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
38	3	32,1	33,65	33 500	1 127 275
39	4	24	24	33 500	804 000
40	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
41	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
42	4	47,9	48,95	33 500	1 639 825
43	4	51,6	53,15	33 500	1 780 525
44	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
45	4	32,8	34,35	33 500	1 150 725
46	4	32,8	34,35	33 500	1 150 725
47	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
48	4	51,6	53,15	33 500	1 780 525
49	4	47,9	48,95	33 500	1 639 825
50	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
51	4	32,1	33,65	33 500	1 127 275
52	4 на отм.+10.500	24	24	33 500	804 000

Остальные характеристики Помещений, подлежащих передаче Дольщику, изложены в Приложении №1 к настоящему Договору.

При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада Жилого дома, в котором расположено подлежащее передаче Дольщику Помещение, или проектное решение самого Помещения без существенного изменения его характеристик, к которым относится примерная общая площадь с учетом допустимых и возможных ее изменений, как это предусмотрено п. 3.5 настоящего Договора.

Застройщик вправе без согласования с Дольщиком заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Помещение в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Стороны достигли соглашения о том, что уведомление Дольщика о замене строительных материалов и/или оборудования в соответствии с настоящим пунктом договора, осуществляется Застройщиком путем внесения изменений в проектную декларацию не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня

изменения соответствующих сведений.

1.2. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора Помещения, указанные в п. 1.1 Договора и Приложении №1 к нему (или права на него), не проданы и не отчуждены в любой иной форме, не заложены, не сданы в аренду, под арестом или запретом не находятся, не являются предметом судебного спора, а также не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

1.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Статья 2. Срок передачи помещения.

2.1. Срок передачи Застройщиком Помещений, указанных в п.1.1 настоящего Договора, Дольщику составляет 4 квартал 2015 года. Застройщик вправе передать помещения Дольщику досрочно.

2.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить срок передачи квартир, указанный в п.2.1 настоящего Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев путем направления соответствующего уведомления Дольщику. Уведомление направляется Дольщику не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п.2.1 настоящего Договора в порядке, предусмотренном п.11.3 Договора.

2.3. В том случае если срок, указанный в п.2.1 настоящего Договора меняется более чем на 6 (шесть) месяцев, то такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

2.4. Передача Помещений Дольщику происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

Статья 3. Порядок расчетов и внесения денежных средств.

3.1. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему Договору (далее по тексту «Цена договора») составляет 66 035 200 (шестьдесят шесть миллионов тридцать пять тысяч двести) рублей.

Вносимые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства НДС не облагаются.

3.2. Дольщик перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства, указанные в п.3.1 настоящего Договора, в срок не позднее даты ввода жилого дома в эксплуатацию. Дата ввода жилого дома № 19 в эксплуатацию - 4 квартал 2015 года. В назначение платежа Дольщик обязан указать: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №19/1 от «06» июня 2014 года, НДС не облагается». При указании Дольщиком в платежных документах иного основания платежа, Дольщик несет ответственность за возможные финансовые потери, включая налоговые платежи.

3.3. Днем платежа по настоящему Договору считается день списания денежных средств с корреспондентского счета банка, совершающего платеж по поручению Дольщика.

3.4. Днем исполнения Дольщиком своих денежных обязательств по настоящему Договору считается день зачисления перечисленных им Застройщику денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика и указанного в настоящем Договоре.

3.5. Размер денежных средств, подлежащих внесению Дольщиком, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади Помещения с учетом балкона, указанной в п. 1.1 настоящего Договора и Приложении № 1 к нему. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Помещения (-ий) по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и реальной общей площадью Помещения (-ий), которая будет установлена по результатам технической инвентаризации Жилого дома.

В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического паспорта общая площадь квартиры окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить излишки площади по цене одного квадратного метра соответствующего жилого помещения, установленной в п.1.1 договора. Оплата производится Дольщиком в порядке, установленном ст. 3 настоящего Договора;

б) если согласно технического паспорта общая площадь квартиры окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Дольщика вернуть излишне внесенные Дольщиком денежные средства по цене одного квадратного метра соответствующего жилого помещения, установленной в п.1.1 договора. Оплата производится Застройщиком в порядке, установленном ст. 3 настоящего Договора;

в) взаиморасчеты Сторон в порядке подпунктов «а» и «б» настоящего пункта Договора осуществляются

между Сторонами исходя из общей площади квартиры, которая была установлена на момент оформления между Сторонами Акта приема-передачи квартиры (далее по тексту Договора «Передаточный акт») согласно п.7.1 Договора. В дальнейшем, после осуществления Дольщиком отделки и переоборудования квартиры и проведения БТИ в связи с этим повторного обмера квартиры, взаиморасчеты между Сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) площади квартиры вследствие ее отделки и переоборудования не производятся.

3.6. Стороны договорились, что под существенным изменением размера Помещения, дающего право Дольщику в соответствии с п.1.1 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требовать в судебном порядке расторжения Договора, понимается отклонение в сторону увеличения или уменьшения фактической общей площади Помещения с учетом балконов, полученной по результатам обмеров, от проектной на 15% и более процентов.

3.7. Дольщик осуществляет все платежи по настоящему Договору без какого-либо дополнительного (письменного или устного) требования об этом со стороны Застройщика.

В случае изменения банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно уведомить об этом Дольщика в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора. В этом случае Дольщик обязан производить все платежи по настоящему Договору по реквизитам, указанным ему Застройщиком. В случае надлежащего уведомления Застройщиком Дольщика риск перечисления денежных средств по неправильным реквизитам Застройщика лежит на Дольщике. При этом Дольщик не вправе ссылаться на неполучение им уведомления об изменении платежных реквизитов Застройщика, если это уведомление было направлено Застройщиком с соблюдением порядка, установленного п. 11.3 настоящего Договора.

3.7. Если после окончания деятельности по привлечению денежных средств участником долевого строительства на создание жилого дома, будет установлено, что размер привлеченных от Дольщика денежных средств превысит размер средств, фактически направленных на создание жилого дома, то образовавшаяся разница Дольщику не возвращается и признается вознаграждением Застройщика за комплексную организацию реализации настоящего Договора и выполнение иных обязательств, предусмотренных Договором.

Статья 4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик обязан полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные п.п. 3.1-3.5 настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязан своевременно оплатить образовавшиеся излишки площади Помещения (-ий) в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. Дольщик обязан в установленном п.п.7.1 и 7.2 настоящего Договора порядке принять по Передаточному акту от Застройщика Помещение(-ия), указанное(-ые) в пункте 1.1 Договора, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Помещения(-ий) к передаче.

4.4. С момента принятия Помещения(-ий) по Передаточному акту Дольщик получает фактический доступ в Помещение(-ия), в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Помещения(-ий), нести бремя коммунальных и эксплуатационных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Жилого дома, пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома и согласно счетов, выставляемых управляющей организацией.

Если Дольщик откажется от подписания договора с управляющей организацией, выбранной для управления жилым домом, то это не снимает с него обязательство по несению расходов по содержанию Помещения(-ий) и он обязан своевременно оплачивать счета, выставляемые управляющей организацией.

4.5. С момента подписания Передаточного акта Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Помещения(-ий)), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (Помещениям) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение(-ия).

4.6. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру Дольщик обязуется не производить в Помещении(-ях) переустройство и/или перепланировку без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ - дополнительно с Ростехнадзором. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Дольщиком в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в направленной Дольщику претензии.

4.7. После регистрации права собственности на Помещение(-ия), любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутрикомнатных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются Дольщиком в порядке, установленном ст.ст. 25 - 28 ЖК РФ и

законодательством Нижегородской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в многоквартирных (жилых) домах.

4.8. Дольщик компенсирует затраты Застройщика, связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и несет обязательство по оплате госпошлины в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. Дольщик обязан компенсировать затраты Застройщика связанные:

- с выполнением технической документации на Помещение(-ия) (оплату услуг органов технической инвентаризации);

- с затратами на содержание Жилого дома с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до момента передачи Помещения(-ий). Компенсация указанных в настоящем подпункте затрат осуществляется Дольщиком пропорционально общей площади переданной(-ых) ему Помещения(-ий).

Компенсация затрат, указанных в настоящем пункте Договора, осуществляется Дольщиком до подписания Передаточного акта на Помещение(-ия).

4.10 Дольщик не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

4.11. Настоящим Дольщик дает свое согласие Застройщику на размежевание земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, с целью раздела и/или выдела из него земельных участков под отдельно стоящие жилые дома №№ 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35.

Кроме того Дольщик согласен на прекращение залога права аренды в отношении тех земельных участков, на которых не осуществляется строительство жилых домов с его участием и распространение залога права аренды только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома с участием Дольщика.

Статья 5. Уступка права требования.

5.1. Дольщик имеет право в установленном порядке передавать свои права по настоящему Договору полностью третьим лицам без согласия, но с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ), в том случае, если Дольщик исполнит свои денежные обязательства согласно п.п. 3.1-3.4 настоящего Договора полностью.

Дольщик вправе в установленном порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Помещения(-ий), указанного(-ых) в Приложениях № 1 Договору.

5.2. Дольщик не вправе отдельно от права требования на передачу в собственность Квартиры передавать (уступать) третьим лицам права требования в части взыскания штрафов и/или неустоек, подлежащих взысканию в связи с нарушением обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе в связи с нарушением сроков передачи Квартиры.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик на момент подписания настоящего Договора подтверждает наличие необходимой разрешительной документации для ведения строительства, в том числе наличие необходимых допусков у Застройщика для осуществления данного вида деятельности.

6.2. Денежные средства, полученные по настоящему Договору от Дольщика, направляются Застройщиком на строительство жилого дома в соответствии с проектной документацией, возмещение затрат по аренде земельного участка, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат по участию в торгах, благоустройству территории, в т.ч. асфальтирование, укладку тротуарной плитки, озеленение территории, разбивку газонов, клумб, установку ограждений, устройство стоянок для автотранспорта, возмещение затрат в связи с оплатой услуг по привлечению клиентов, возмещение затрат, связанных с обеспечением строительной площадки необходимыми энергоресурсами (водоснабжение и отведение, электроэнергия), возмещение затрат в связи с покупкой и/или арендой строительной техники и механизмов, необходимых для строительства, возмещение затрат на оплату услуг застройщика, которые в свою очередь могут расходоваться застройщиком по своему усмотрению, в т.ч. на погашение заемных средств, процентов по ним, коммунальных, рекламных расходов, выплату заработной платы сотрудникам.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика, обязуясь обеспечить выполнение срока, установленного п.2.1 настоящего Договора.

6.3. Застройщик принимает на себя обязательства обеспечить выполнение своими силами или силами привлеченной подрядной организацией строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами; осуществлять постоянный и полный контроль за выполнением подрядной организацией строительных работ согласно заключенному договору подряда на строительство; контролировать качество строительных работ и обеспечить осуществление технического надзора за их выполнением, осуществлять комплектование строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации.

6.4. Застройщик обязуется обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и обеспечить ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.5. Застройщик гарантирует передачу Помещения(-ий) Дольщику в собственность после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего и полного выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

6.6. Застройщик совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

Статья 7. Порядок передачи помещения Дольщику и оформления права собственности

7.1. Передача Дольщику Помещения(-ий), указанного(-ых) в п. 1.1 настоящего Договора, осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Застройщик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 2.1 Договора, извещает Дольщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения(-ий) к передаче, а также предупреждает Дольщика о последствиях его неявки (бездействия) для его(их) принятия. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 настоящего Договора. Дольщик обязан принять от Застройщика Помещение(-ия) в течение 7 (семи) рабочих дней, с момента получения уведомления о готовности Помещения(-ий) к передаче.

В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача Помещения(-ий). При этом срок начала передачи и принятия Помещения(-ий) не может быть установлен ранее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней и позднее, чем за 1 (один) месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Помещения(-ий) Дольщику.

7.2. В случае уклонения Дольщика от приема Помещения(-ий) и подписания Передаточного акта, Помещение(-ия) считается(считаются) переданной(-ыми) Дольщику по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности Помещения(-ий) к передаче. В этом случае, независимо от уважительности причин (согласно п. 7.1 Договора), стороны договорились о следующем:

- Застройщик не несет перед Дольщиком ответственности за просрочку передачи Помещения(-ий) по настоящему Договору и вправе составить односторонний акт о передаче Помещения(-ий);

- Риск случайной гибели или повреждения Помещения(-ий) переходит к Дольщику;

- Дольщик обязан возместить Застройщику все дополнительно понесенные им реальные расходы, связанные с задержкой в передаче Помещения(-ий) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также Дольщик обязан произвести оплату за продление срока действия документов, необходимых для регистрации права собственности на Помещение(-ий). В случае невозмещения Дольщиком Застройщику дополнительных затрат и/или уклонения Дольщика от проведения оплаты за продление срока действия документов, Застройщик имеет право приостановить передачу Помещения(-ий) Дольщику до полного исполнения последним своих денежных обязательств по настоящему пункту Договора.

7.3. При обнаружении при приемке Помещения(-ий) каких-либо недоделок или иных несоответствий Помещения(-ий) условиям настоящего Договора, Стороны составляют и подписывают в 2-х экземплярах Приложение к Передаточному акту, в котором указывают характер недоделок и/или недостатков (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. Устранение недоделок и/или недостатков (несоответствий) осуществляется Застройщиком за свой счет.

Наличие недоделок и/или недостатков (несоответствий) не является основанием для отказа Дольщика от подписания передаточного акта и государственной регистрации его прав собственности на Помещение(-ия), и Дольщик обязан принять участие в регистрации прав собственности на Помещение(-ия) и исполнить возложенные на него в связи с этим обязанности.

Государственная регистрация права собственности Дольщика на Помещение(-ия) не является основанием для неисполнения Застройщиком своих обязательств согласно настоящему пункту Договора по устранению обнаруженных при передаче Помещения(-ий) Дольщику недоделок или недостатков (несоответствий).

7.4. После устранения Застройщиком недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемом(-ых) Помещении(-иях), Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляют и подписывают в 2-х экземплярах соглашение об исполнении Застройщиком своих обязательств.

7.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположено(-ы) подлежащее(-ие) передаче Дольщику по настоящему Договору Помещение(-ия), Дольщик имеет право на оформление права собственности на Помещение(-ия), указанное(-ые) в

п. 1.1 настоящего Договора, при условии надлежащего и полного выполнения им всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Площади остальных помещений, которые не указаны в п. 1.1 настоящего Договора и не относятся к местам общего пользования, принадлежат Застройщику, который распоряжается ими по своему усмотрению с учетом своих обязательств по заключенным договорам с третьими лицами.

7.6. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на Помещение(-ия) возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательством порядке.

Регистрация права собственности Дольщика на Помещение(-ия) осуществляется одновременно с регистрацией его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

7.7. После регистрации права собственности на Помещение(-ия), Дольщик приобретает все предусмотренные Гражданским Кодексом РФ права на Помещение(-ия) (ст.ст. 289 и 290 ГК РФ).

7.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Дольщика на Помещение(-ия) (государственная пошлина, оплата справки БТИ, нотариальное удостоверение согласия супруга и доверенности на имя сотрудника Застройщика на представление интересов Дольщика в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по вопросам регистрации настоящего Договора и права собственности на Помещение(-ия), и иные установленные нормативными актами расходы), несет Дольщик в соответствии с установленными тарифами.

7.9. Подписание между Сторонами Передаточного акта на Помещение(-ия) считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору перед Дольщиком надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Дольщика к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора. Исключением из правил настоящего пункта Договора являются случаи обнаружения недоделок и/или недостатков (несоответствий) при передаче Помещения(-ий) Дольщику. В данном случае наличие таких недоделок и/или недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации прав собственности Дольщика на Помещение(-ия), и Застройщик обязуется устранить указанные недостатки и/или недоделки (несоответствия) в порядке, установленном п. 7.3 настоящего Договора.

Статья 8. Гарантийный срок

8.1. Застройщик гарантирует качество выполненных своими силами или силами привлеченной подрядной организацией комплекса строительно-монтажных работ в отношении передаваемого(-ых) по настоящему Договору Помещения(-ий) в течение 60 (Шестидесяти) месяцев (далее по тексту «Гарантийный срок»). Течение гарантийного срока начинается:

- с момента передачи Помещения(-ий) Дольщику по Передаточному акту;
- либо с момента подписания Сторонами соглашения об устранении недоделок и/или недостатков (несоответствий) Помещения(-ий), если при его(их) приеме-передаче были установлены недоделки и/или недостатки (несоответствия).
- либо по истечении 7 (семи) календарных дней со дня получения Дольщиком уведомления о готовности помещения к передаче, при условии, что Помещение(-ия) не было(-и) передано(-ы) Дольщику в установленные настоящим Договором сроки, по причинам, независящим от Застройщика (просрочка на стороне Дольщика).

Предъявленные в порядке настоящего пункта настоящего Договора претензии подлежат удовлетворению Застройщиком за свой счет путем фактического устранения обнаруженных недоделок и/или недостатков (несоответствий) в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения письменного требования Дольщика об этом. Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве помещения, а так же на имущество, входящее в комплектацию помещения (двери, окна, напольные, настенные покрытия, трубы, электропроводка и т.п.), на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

8.2. В случае производства Дольщиком в течение гарантийного срока в Помещении, переданном ему по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции, строительных и отделочных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации жилого дома, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Нижегородской области, соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, разрабатывавшей проектную документацию для строительства данного жилого дома, действие гарантии, указанной в п. 8.1 настоящего Договора, прекращается.

8.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 9. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору при наличии вины в соответствии с действующим законодательством и

условиями Договора.

9.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме, направлен Застройщику и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 10. Разрешение споров.

10.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

Статья 11. Прочие условия Договора.

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются Сторонами в письменном виде, заверяются каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью данного Договора. Изменения и/или дополнения Договора, не оформленные в письменном виде, во внимание не принимаются и Стороны не обязывают.

11.3. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

11.3.1. Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и/или извещение лично, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения.

11.3.2. Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу. При этом уведомление и/или извещение считаются доставленными по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня его отправки.

11.3.3. Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из установленных п.п. 11.3.1 или 11.3.2 способом, считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

11.3.4. При изменении местонахождения одной из Сторон договора последняя обязана письменно уведомить об этом другую Сторону. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

11.3.5. Если у Дольщика возникает необходимость уехать из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Дольщиком дополнительно, Дольщик обязан принять меры для своевременного и оперативного получения уведомлений и/или извещений, направляемых Застройщиком. Дольщик обязуется письменно уведомить застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона, адреса электронной почты и иных сведений указанных в настоящем договоре. Несоблюдение этой обязанности лишает Дольщика права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения Застройщика.

11.3.6. Если у Дольщика возникает необходимость на длительное время (более 10-ти дней) уехать из своего местонахождения, адрес которого указан в настоящем Договоре или будет письменно сообщен Дольщиком дополнительно, и он будет лишен возможности лично пользоваться правами и исполнять обязанности, установленные настоящим Договором, Дольщик должен поручить совершение действий, связанных с исполнением настоящего Договора, своему поверенному. В этом случае Дольщик должен выдать нотариально удостоверенную доверенность с подробным указанием полномочий поверенного и передать Застройщику нотариально заверенную копию этой доверенности.

11.4. В том случае, когда по условиям настоящего Договора Застройщик должен совершить какой-либо платеж в пользу Дольщика, то такой платеж осуществляется Застройщиком в следующем порядке:

Дольщик обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о порядке перечисления причитающихся ему денежных средств. Дольщик обязан письменно сообщить платежные реквизиты, по которым

Застройщик должен произвести соответствующий платеж. При непредставлении Долящиком такого письменного уведомления о платежных реквизитах Застройщик не несет ответственности перед Долящиком за просрочку возврата денежных средств, причитающихся Долящику в соответствии с настоящим Договором.

11.5. При возникновении у Долящика претензий к Застройщику по любому вопросу, связанному с исполнением настоящего Договора, Долящик направляет Застройщику письменную претензию, на которую Застройщик обязан дать ответ не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента ее получения. Претензии направляются Долящиком по адресу - 603005, город Нижний Новгород, улица Пискунова, дом 29, ООО «КВАРТСТРОЙ Центр». Ответ на претензию направляется Застройщиком в порядке, установленном в 11.3 настоящего Договора.

11.6. С момента получения разрешения на ввод объекта до момента регистрации права собственности Долящика на Помещение(-ия) Долящик, по согласованию с Застройщиком, может быть допущен к проведению отделочных работ и/или осуществлению переоборудования (перепланировки) Помещения(-ий).

11.7. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах одинаковой юридической силы экземплярах - по одному для каждой из Сторон, а третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

11.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Статья 12. Приложения

12.1. Приложение №1 - «Техническая характеристика помещения (-ий)»;

12.2. Приложение №2- «План помещения (-ий)»

Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Юридический адрес:
Телефон / Факс:
ИНН / КПП:
Банковские реквизиты:

ООО «КВАРТСТРОЙ Центр»

Россия, 603005 г. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 29
(831) 431-77-77, e-mail: center@kstroy.com
5260315202/526001001
р/сч 40702810042050011457 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ г.Нижний
Новгород к/сч 30101810900000000603 БИК 042202603

Долящик:

Адрес:
ИНН / КПП:
Телефон / Факс:
Банковские реквизиты:

ООО «УК «КВАРТСТРОЙ»

117465, г. Москва, улица Генерала Телелева, д.4а, строение 3
7729582840 / 772801001
(495) 788-75-75
р/сч 40702810758180136257 в Московском банке ОАО Сбербанка России, г.Москва,
к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225

Статья 14. Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙ Центр»



С.Ф.Жмаев

Долящик:

Директор филиала ООО «УК «КВАРТСТРОЙ»
в Нижнем Новгороде



Handwritten receipt form with fields for date, amount, and signature. Includes a date stamp: 20.07.2014.

Копия
Верно
20.07.2014г

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве
№19/1 от 06 июня 2014 г.

Жилой дом №19 на земельном участке площадью 588,047 кв.м., кадастровый номер 52:24:0040001:559 по адресу: Нижегородская область, Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительно-инженерный).

Помещения передаются Дольщику в следующем виде:

- Монтаж системы отопления
- индивидуальные приборы учета систем водоснабжения и электроснабжения

жилая комната, коридоры в квартире:

- стены - обои;
- потолок - окраска водоземельсионной краской;
- пол - линолеум;
- двери межкомнатные; дверь входная металлическая с замком

жилая комната с кухней-ванной:

- стены: обои;
- потолок: окраска водоземельсионной краской;
- пол - линолеум;
- электрическая розетка для установки электрической плиты;
- стальная эмалированная мойка с сифоном и смесителем;

сан.дузы:

- стены - керамическая плитка;
- потолок - окраска водоземельсионной краской;
- пол керамическая плитка;
- стальная эмалированная ванна с сифоном и смесителем и душевой лейкой на гибком шланге;
- санфаянс;

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «КВАРТСТРОЙЦЕНТР»

С.Ф. Жмаев



Дольщик:

Директор филиала ООО «КВАРТСТРОЙ»
в Нижнем Новгороде

А.М. Ошпокова



Копия
Берна
20.07.2014г

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к Договору об уступке права требования № 2407/2014-М-2 от 24.07.2014г
по договору участия в долевом строительстве №19/1 от 06.06.2014 г.

г. Нижний Новгород

«05» августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» именуемое в дальнейшем «Дольщик», в лице директора филиала в городе Нижний Новгород Одиноквой Анастасии Михайловны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 06.03.2012 нотариусом города Москвы Назаровой Галины Алексеевны в реестре за №1-945, именуемое в дальнейшем «Цедент» и Белкин Артём Алексеевич, именуемый в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору об уступке права требования № 2407/2014-М-2 от 24.07.2014 г. по договору участия в долевом строительстве (далее по тексту Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Пункт 2 Договора изложить в следующей редакции:

«Стоимость права требования по настоящему договору составляет **1 309 000,00 (Один миллион триста девять тысяч рублей) 00 копеек**, включая НДС, определяемый расчетным методом с учетом стоимости оплаченного Обществом права требования по Договору долевого участия, которую Цессионарий оплачивает следующим образом:

Оплата права требования по настоящему договору производится Цессионарием в следующем порядке:

Первоначальный взнос в размере **171 000,00 (Сто семьдесят одна тысяча рублей 00 копеек) 00 копеек** оплачивается Цессионарием за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты заключения настоящего Договора;

Окончательный расчет осуществляется Цессионарием за счет кредитных средств Открытого Акционерного Общества «Сбербанк России», далее по тексту - «Банк/Кредитор», в размере **1 138 000,00 (Один миллион сто тридцать восемь тысяч рублей 00 копеек) 00 копеек** в срок не позднее «15» сентября 2014 г. согласно кредитного договора № 89483 от «05» августа 2014г. заключенного между Цессионарием и «Банком/Кредитором» в г. Нижнем Новгороде. Срок возврата кредита 120 (Сто двадцать шесть) месяцев, считая от даты его фактического предоставления;

Жилое помещение (квартира) находится в залоге у «Банка/Кредитора» с момента государственной регистрации права собственности Цессионария на жилое помещение (квартиру) до полного исполнения обязательств по кредитному договору № 89483 от «05» августа 2014г., заключенному между Цессионарием и «Банком/Кредитором». За пользование кредитом Цессионарий уплачивает Банку проценты из расчета 13(Тринадцать) % годовых, иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Залогодержателем по данному залогу является «Банк/Кредитор». Права «Банка/Кредитора», как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Цессионарий составляет одновременно с оформлением права собственности на жилое помещение (квартиру) по форме, определяемой «Банком/Кредитором», и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. В договор добавить пункт 18 следующего содержания: «В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Дольщиком второй части денежного взноса, указанной в п. 2 Договора, за счет кредитных средств, предоставленных «Банка/Кредитора», «Цессионарий» поручает «Цеденту» в своих интересах и интересах «Банка/Кредитора» перечислить в срок не позднее 20 банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную «Цедентом» сумму второй части денежного взноса на счет ОАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: р/с 42307810842073200754 в Волго-Вятском банке ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области, БИК 042202603, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения Белкиным Артёмом Алексеевичем и Белкиной Ольгой Андреевной обязательств по Кредитному договору № 89483 от «05» августа 2014г.;

- денежные средства фактически поступившие от «Цессионария» в уплату первой части денежного взноса, указанную в п. 2 Договора «Цессионарий» поручает «Цеденту» в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на указанный Цессионарием в письменном заявлении рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции/текущий счет/счет банковской карты (выбрать нужное) в «Банка/Кредитора».

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5. Договор в части, неизменяемой настоящим дополнительным соглашением сохраняет свою силу



6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в четырех юридически значимых экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора, один для Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТСТРОЙ Центр», один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Адреса и реквизиты Сторон:

Цедент:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ»
Юридический адрес:	117465, г. Москва, улица Генерала Тюленева, д.4а, строение 3
Почтовый адрес:	Россия, 603005 г.Н.Новгород, ул.Пискунова, д.29, 6 эт.
Телефон / Факс:	+7 831 431-7777
ИНН / КПП	7729582840/526043001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810542050011724 к/с 30101810900000000603 БИК 042202603 Нижегородское отделение ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ г.Нижний Новгород

Цессионарий:	гг. Белкин Артём Алексеевич
Адрес регистрации:	г. Н.Новгород, ул. Мокроусова, д.3, кв.29
Почтовый адрес:	г. Н.Новгород, ул. Мокроусова, д.3, кв.29
Телефон / Факс:	8-952-777-29-08; 8-920-067-07-00 (Ольга)
Паспортные данные	Гражданин РФ, пол- мужской, 17.11.1987 года рождения, место рождения гор. Горький, паспорт 2208 078731, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в Сормовском районе гор. Нижнего Новгорода 02.02.2008г., код подразделения 520-008

Подписи Сторон:

Цедент:	Цессионарий:
	
_____ А.М. Одинокова _____	_____ Белкин А.А. _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
 Номер регистрационного округа 52
 Произведена государственная регистрация
договора купли-продажи
 Дата регистрации 24.09.2019
 Номер регистрации 52-52/001/2019-001/2019-001
 Регистратор Сорокина С.А.
 Подпись _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
 Номер регистрационного округа 52
 Произведена государственная регистрация
договора купли-продажи
 Дата регистрации 24.09.2019
 Номер регистрации 52-52/001/2019-001/2019-001
 Регистратор Сорокина С.А.
 Подпись _____



65399-21468-29788-01474-57411-02627-06416-58214



**КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 89483
(ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ)**

**Полная
стоимость Кредита**

13.79
(Тринадцать целых семьдесят девять
сотых)
% годовых

г. Нижний Новгород

"05" августа 2014 г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Кредитор, в лице РУКОВОДИТЕЛЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА №9042/092 Волго-Вятского банка ОАО "Сбербанк России" МОНЕВОЙ ИРИНЫ ВЛАДИМИРОВНЫ, действующего на основании Устава, Положения о филиале и Доверенности: 644/211-Д от 02.12.2013, с одной стороны, и гр. Белкин Артём Алексеевич и гр. БЕЛКИНА ОЛЬГА АНДРЕЕВНА, совместно именуемые далее Созаемщики, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, подписав настоящие Индивидуальные условия кредитования, заключили Договор о нижеследующем.

Кредитор обязуется предоставить, а Созаемщики на условиях солидарной ответственности обязуются возвратить Кредит «ПРИБРЕТЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ» на следующих условиях, а также в соответствии с «Общими условиями предоставления, обслуживания и погашения Жилищных кредитов» (далее – Общие условия кредитования), которые являются неотъемлемой частью Договора и размещены на официальном сайте Кредитора и в его подразделениях:

Индивидуальные условия договора жилищного кредита		
№п/п	Условие	Содержание условия
1.	Сумма кредита или лимит кредитования и порядок его изменения	1 138 000,00 (Один миллион сто тридцать восемь тысяч рублей 00 копеек)
2.	Срок действия договора, срок возврата кредита	Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Срок возврата Кредита – по истечении 120 (Сто двадцать) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
3.	Валюта, в которой предоставляется кредит	Рубль.
4.	Процентная ставка (процентные ставки) (в процентах годовых) или порядок ее (их) определения	13,00 (Тринадцать целых ноль десятых) % годовых. После предоставления Созаемщиками Кредитору надлежаще оформленных документов и выполнения условий, предусмотренных п.20 Договора, а также предоставления Титульным созаемщиком письменного заявления, с даты, указанной Кредитором в уведомлении о принятии положительного решения по его заявлению: - процентная ставка за пользование Кредитом устанавливается в размере 13 процентов годовых;

Кредитный договор №89483 от "05" августа 2014 г.

Кредитор

Созаемщики

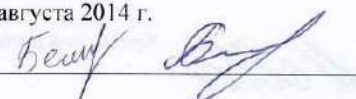
Индивидуальные условия договора жилищного кредита		
№п/п	Условие	Содержание условия
5.	Порядок определения курса иностранной валюты при переводе денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком	По курсу, установленному Кредитором на день выполнения операции.
6.	Количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору или порядок определения этих платежей	120 (Сто двадцать) ежемесячных Аннуитетных платежей, размер которых определяется по формуле, указанной в п. 3.1.1. Общих условий кредитования.
7.	Порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате кредита	При частичном досрочном погашении производится уменьшение размера Аннуитетных платежей без изменения их периодичности и количества (за исключением случая, предусмотренного п.3.9.5. Общих условий кредитования).
8.	Способы исполнения обязательств заемщиком по договору по месту нахождения заемщика	Погашение Кредита осуществляется в соответствии с Общими условиями кредитования путем перечисления со счета Созаемщика или третьего лица, открытого у Кредитора. При погашении Кредита в валюте, отличной от валюты Кредита, конверсионные операции проводятся в порядке и по курсу, установленным Кредитором на день выполнения операции.
8.1.	Бесплатный способ исполнения обязательств заемщиком по договору	Аналогично п.8. Договора.
9.	Обязанность заемщика заключить иные договоры	<p>1. Договор об открытии счета для зачисления и погашения Кредита - Счета кредитования/Счета (при его отсутствии на момент обращения за предоставлением Кредита);</p> <p>2. Договор страхования объекта(ов) недвижимости, оформляемого(ых) в залог в соответствии с 4.4.2. Общих условий кредитования, на условиях, определяемых выбранной Созаемщиками страховой компанией из числа соответствующих требованиям Кредитора.</p> <p>3. Договор о проведении оценки (об оказании услуг по оценке) Объекта(ов) недвижимости. При расчете Полной стоимости кредита использованы тарифы. Созаемщики имеют право воспользоваться услугами иной оценочной компании, при этом размер Полной стоимости кредита может отличаться от расчетного.</p>
10.	Обязанность заемщика по	В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по Договору Созаемщики предоставляют (обеспечивают предоставление) Кредитору:

Кредитный договор №89483 от "05" августа 2014 г.

Кредитор



Созаемщики



Индивидуальные условия договора жилищного кредита		
№п/п	Условие	Содержание условия
	предоставлению обеспечения исполнения обязательств по договору и требования к такому обеспечению	1. До выдачи Кредита: - права требования участника долевого строительства по Договору № 2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 года заключенному в городе Нижнем Новгороде и Дополнительному соглашению № 1 от 05 августа 2014 года к Договору об уступке прав требования № 2407/2014-М-2 от 24.07.2014 г по договору участия в долевом строительстве № 19/1 от 06.06.2014 г заключенному в городе Нижнем Новгороде. Залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 90 (Девяносто) % от его стоимости в соответствии с - отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости. Расходы, связанные с оформлением залога, возлагаются на залогодателя(ей). Расходы, связанные с государственной регистрацией ипотеки распределяются между Сторонами в соответствии с действующим законодательством.
11.	Цели использования заемщиком кредита	- инвестирование строительства объекта недвижимости: жилого помещения (квартиры) номер: 41, этаж: 4, общая площадь, м ² :32,10, общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, м ² : 33,65, расположенное в жилом доме № 19 по адресу: Нижегородская обл., Богородский район, участок, прилегающий к п. Новинки (адрес строительный). Договор – основание инвестирования строительства объекта недвижимости - Договор № 2407/2014-М-2 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24 июля 2014 года заключенному в городе Нижнем Новгороде и Дополнительное соглашение № 1 от 05 августа 2014 года к Договору об уступке прав требования № 2407/2014-М-2 от 24.07.2014 г по договору участия в долевом строительстве № 19/1 от 06.06.2014 г заключенному в городе Нижнем Новгороде. Реквизиты для перечисления денежных средств по целевому назначению на основании поручения(ий) Титульного созаемщика по целевому назначению на основании поручения(ий) Заемщика ² : ООО «Управляющая компания «КВАРТСТРОЙ» к/с 30101810900000000603 ИНН 526043001 БИК 042202603 р/с 40702810542050011724 ВОЛГО-ВЯТСКОГО БАНКА СБЕРБАНКА РОССИИ г. Нижний Новгород.
12.	Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	1) за несвоевременное перечисление платежа в погашение Кредита и/или уплату Процентом за пользование Кредитом (в соответствии с п. 3.3. Общих условий кредитования) в размере 20 (двадцать) % годовых с суммы просроченного платежа за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной Договором, по дату погашения Просроченной задолженности по Договору (включительно).
13.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору	Кредитор вправе передать свои права на закладную любым третьим лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства и передать саму закладную. При этом к новому владельцу закладной переходят все права Кредитора.
14.	Согласие заемщика с общими условиями договора	С содержанием Общих условий кредитования Созаемщики ознакомлены и согласны. Общие условия кредитования выдаются Кредитором по требованию Созаемщиков.

Кредитор

Кредитный договор №89483 от "05" августа 2014 г.

Созаемщики

Индивидуальные условия договора жилищного кредита		
№п/п	Условие	Содержание условия
15.	Услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора, их цена или порядок ее определения, а также согласие заемщика на оказание таких услуг	Не применимо.
16.	Способ обмена информацией между кредитором и заемщиком	В случае, если Общими условиями кредитования не предусмотрено иное, обмен информацией между Созаемщиками и Кредитором может осуществляться любым из следующих способов: посредством телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или посредством личной явки Созаемщика(ов) в подразделение Кредитора по месту получения Кредита. Кроме того, Кредитор может направлять информацию Созаемщикам посредством электронной почты и SMS-сообщений.
17.	Порядок предоставления Кредита	Определяется Общими условиями кредитования с учетом следующего: 1. Выдача Кредита производится путем зачисления на счет № 42307810842073200754 (Счет кредитования) после выполнения условий, изложенных в п. 2.1. Общих условий кредитования.
18.	Титульный созаемщик	Белкин Артём Алексеевич
19.	Наличие закладной	Права Кредитора по Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога Объекта недвижимости, обремененного ипотекой, подлежат удостоверению закладной в соответствии с действующим законодательством.
20.	Порядок предоставления заемщиком информации об использовании кредита и оформлении обеспечения.	1. Созаемщики обязуются использовать кредит на цели, указанные в п. 11 Договора, и предоставить Кредитору: - до «05» августа 2017 г., но не позднее 3 (трех) месяцев с даты оформления Объекта недвижимости в собственность Титульного созаемщика, документы, подтверждающие право собственности на приобретенный Объект недвижимости: Договор купли-продажи, Свидетельство(а) о праве собственности.
21.	Согласие заемщика на предоставление кредитором информации третьим лицам	Созаемщики согласны на предоставление Кредитором информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных п. 6.4., 6.5. Общих условий кредитования.

Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по 1 (одному) экземпляру передается каждому из Созаемщиков, 1 (Один) – Кредитору, 1 (одна)-в УФРС.

Адреса и реквизиты СТОРОН:

КРЕДИТОР:

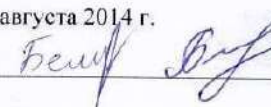
Открытое акционерное общество «Сбербанк России»
Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19
Почтовый адрес: г.Нижний Новгород, ул.Фильченкова, 12

Кредитный договор №89483 от "05" августа 2014 г.

Кредитор



Созаемщики



Корреспондентский счет: №30101810900000000603 в в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893 ИНН 7707083893

Телефон: (831)2468457 Факс:

СОЗАЕМЩИК:

1) Белкин Артём Алексеевич

Дата рождения: 17.11.1987

Адрес регистрации (прописки): 603096, г Нижний Новгород, ул. Мокроусова, д. 3, кв. 29.

Адрес фактического проживания: 603040, г Нижний Новгород, пр. Союзный, д. 2, кв. 68.

Паспорт: серия 22 08 №078731 выдан 02 февраля 2008г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В СОРМОВСКОМ Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 520-008.

2) БЕЛКИНА ОЛЬГА АНДРЕЕВНА

Дата рождения: 27.09.1987

Адрес регистрации (прописки): гор. Нижний Новгород, ул. Медицинская, д. 26, кв.41.

Адрес фактического проживания: 603040, г Нижний Новгород, пр. Союзный, д. 2, кв. 68.

Паспорт: серия 22 09 №430330 выдан 15 октября 2009г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В СОРМОВСКОМ Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 520-008.

КРЕДИТОР:

РУКОВОДИТЕЛЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
ОФИСА №9042/092 Волго-Вятского банка ОАО
"Сбербанк России"

МОНЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА

(должность, Ф.И.О.)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

М.П.

СОЗАЕМЩИК:

Белкин

(подпись)

Белкин Артём Алексеевич

(Ф.И.О. - полностью заполняется Созаемщиком)

СОЗАЕМЩИК:

Белкина

(подпись)

Белкина Ольга Андреевна

(Ф.И.О. - полностью заполняется Созаемщиком)

Менеджер по ипотечному кредитованию

Головлева

Головлева И. Ю.

Кредитор

Монева

Кредитный договор №89483 от "05" августа 2014 г.

Созаемщики

Белкин *Белкина*



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 К КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ № 89483 (ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ)

Полная стоимость Кредита

13.79
(Тринадцать целых семьдесят девять сотых)
% годовых

г. Нижний Новгород

"22" августа 2014 г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем Кредитор, в лице менеджера по ипотечному кредитованию Дополнительного офиса 9042/092 Волго-Вятского банка ОАО "Сбербанк России" Тюлиной Татьяны Михайловны, действующего на основании Устава, Положения о филиале и Доверенности 719/211-Д от 21.01.2014 г., с одной стороны, и гр. Белкин Артём Алексеевич и гр. БЕЛКИНА ОЛЬГА АНДРЕЕВНА, совместно именуемые далее Созаемщики, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, подписав настоящие Индивидуальные условия кредитования, заключили Договор о нижеследующем.

Пункт № 17 кредитного договора № 89483 от 05 августа 2014 года, читать в следующей редакции:

Индивидуальные условия договора жилищного кредита		
№п/п	Условие	Содержание условия
17.	Порядок предоставления Кредита	Определяется Общими условиями кредитования с учетом следующего: 1. Выдача Кредита производится путем зачисления на счет №40817810342190156016 (Счет кредитования) после выполнения условий, изложенных в п. 2.1. Общих условий кредитования.

Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по 1 (одному) экземпляру передается каждому из Созаемщиков, 1 (Один) – Кредитору.

Адреса и реквизиты СТОРОН:

КРЕДИТОР:

Открытое акционерное общество «Сбербанк России»
Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19
Почтовый адрес: г.Нижний Новгород, ул.Фильченкова, 12
Корреспондентский счет: №30101810900000000603 в в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893 ИНН 7707083893
Телефон: (831)2468457 Факс:

СОЗАЕМЩИКИ:

1) Белкин Артём Алексеевич
Дата рождения: 17.11.1987
Адрес регистрации (прописки): г Нижний Новгород, ул. Мокроусова, д. 3, кв. 29
Адрес фактического проживания: г Нижний Новгород, пр. Союзный, д. 2, кв. 68
Паспорт: серия 22 08 №078731 выдан 02 февраля 2008г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В СОРМОВСКОМ Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 520-008.

2) БЕЛКИНА ОЛЬГА АНДРЕЕВНА
Дата рождения: 27.09.1987
Адрес регистрации (прописки): г Нижний Новгород, ул. Медицинская, д. 26, кв. 41.
Адрес фактического проживания: г Нижний Новгород, пр. Союзный, д. 2, кв. 68
Паспорт: серия 22 09 №430330 выдан 15 октября 2009г. ОУФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ В СОРМОВСКОМ Р-НЕ ГОР. НИЖНЕГО НОВГОРОДА 520-008.

Дополнительное соглашение № 1 к Кредитному договору №89483 от "05" августа 2014 г.

Кредитор _____

Созаемщики Белки

КРЕДИТОР:

СОЗАЕМЩИК:

Менеджер по ипотечному кредитованию
Дополнительного офиса 9042/092 Волго-
Вятского банка ОАО "Сбербанк России"
(должность)

(подпись)
Тюлина Татьяна Михайловна
(Ф.И.О.)

М.П.

СОЗАЕМЩИК:

(подпись)

(Ф.И.О. - полностью заполняется Созаемщиком)

№ п/п	Участник	Доля
1	Белиш Артем Алексеевич	100%

Дополнительное соглашение № 1 к Кредитному договору №89483 от "05" августа 2014 г.

Кредитор _____

Созаемщики Белиш

10.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.



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@sroroo.ru; http://www.sroroo.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

Чехова Кирилла Олеговича

(Ф.И.О. заявителя по месту нахождения организации)

о том, что Чехов Кирилл Олегович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 26 » апреля 2013 г. за регистрационным номером 008473

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №001257-2 от 08.12.2017. Оценка движимого имущества, действителен до 08.12.2020;
2. №003566-1 от 14.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 14.02.2021;
3. №013717-3 от 04.07.2018. Оценка бизнеса, действителен до 04.07.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 5 лет

Общий стаж: 9 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-008473 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-008473 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 949596 от 28.12.2011 ФГБОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ВСТ 3678703 от 24.06.2009 ГОУ ВПО "Волго - Вятская академия государственной службы" (высшее)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года:

- Оценка недвижимости - 83
- Оценка движимого имущества - 33
- Оценка бизнеса - 14
- Оценка НМА - 2

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 08.02.2016 - 09.02.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 25.02.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 февраля 2019 г.

Дата составления выписки 25 февраля 2019 г.



Исполнительный директор

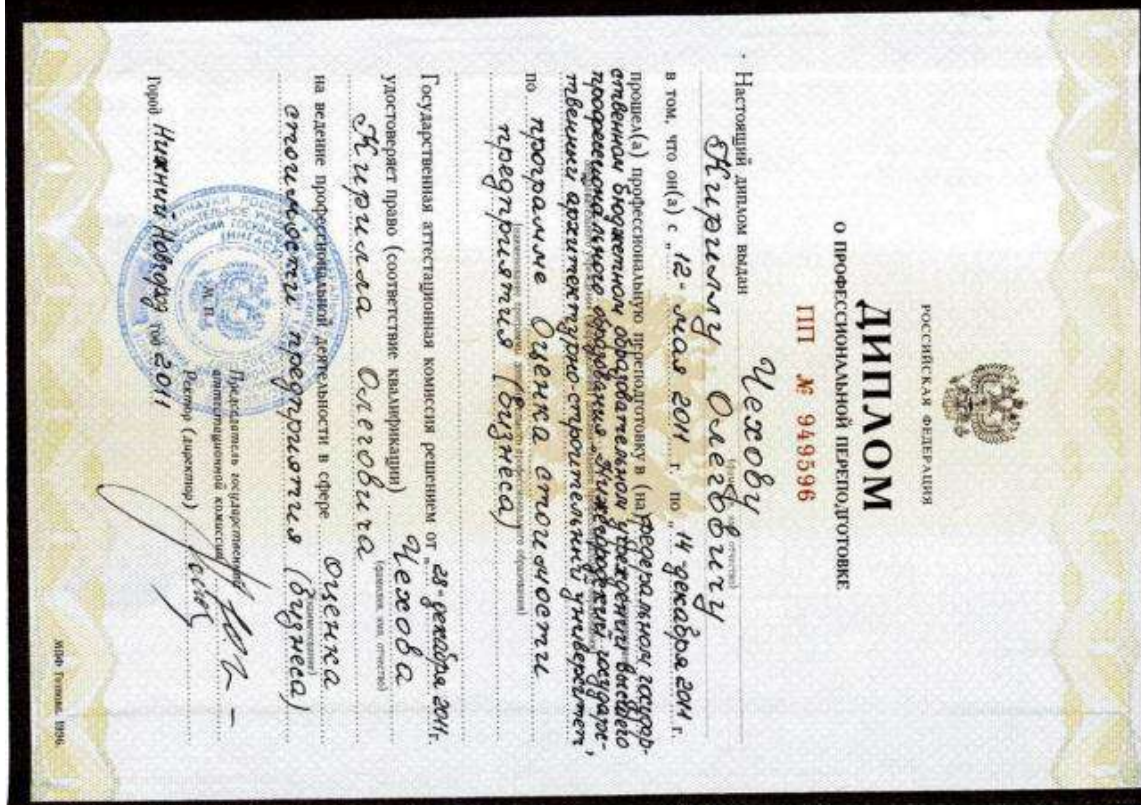
г. Москва

С.Д. Заякин

Винокуров М.Н.

Копия верна





(Handwritten signature)

Винокуров М.Н.

Копия верна



[Handwritten signature]

Винокуров М.Н.

Копия верна



Винокуров М.Н.

Копия верна



страхование

ПОЛИС

страхования ответственности оценщиков

№ 2063150-0812375/18 ОО

«20» сентября 2018 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2063150-0812375/18ОО от «20» сентября 2018 г. (далее – Договор страхования) с ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «11» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай установлен в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не устанавливается.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» сентября 2018 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2019 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик

ООО «СК «Согласие» Волго-Вятская Дирекция КРФ
Начальник управления корпоративного страхования

Русина Л.И.

(подпись)

Ф.И.О.

Доверенность № 10711 от 20.сентября.2018г.



Винокуров М.Н.

Копия верна



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-015976/19

«22» марта 2019 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Чехов Кирилла Олегович Паспортные данные: 2213, 141731, УФМС России по Нижегородской области, 12.11.2013 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» марта 2019 года по «24» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.03.2019г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Чехов Кирилла Олегович
От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
Белобובה Л.А.
Главный специалист отдела страхования юридических лиц
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Исх. Доверенности №18 от 07.12.2018





Винокуров М.Н.

Копия верна

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013717-3

« 04 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Чехову Кириллу Олеговичу**

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

от « 04 » июля 20 18 г. № 76

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2016 г., «С». Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ. Т3 18 150. Тел.: (495) 726-47-42. www.oriон.ru



Винокуров М.Н.

Копия верна



Винокуров М.Н.

Копия верна



Винокуров М.Н.

Копия верна