



## **ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
[www.ciep.ru](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

# **ОТЧЕТ № Н-407061/1-124**

**об оценке рыночной и справедливой стоимости имущественного права (права требования) на объекты недвижимости, расположенные по строительному адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, жилой дом №15, квартира №38.**

**г. Москва, 2017 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	2
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	6
4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	6
4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	8
6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА .....	9
6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	12
7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	15
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	28
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	28
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	28
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	30
8.3.1 Затратный подход .....	30
8.3.2 Сравнительный подход .....	30
8.3.3 Доходный подход .....	30
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
8.4.1 Методология сравнительного подхода .....	31
8.4.2 Выбор объектов-аналогов .....	32
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	33
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	40
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	42
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	42
СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ .....	42
МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	42
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	43



## ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.  
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05  
www.ciep.ru  
E-mail: mail@ciep.ru

### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ объект оценки: имущество (право требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
- ✓ сведения о заказчике оценки: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»;
- ✓ основание для проведения оценки: Задание на оценку №124 от 15 декабря 2017 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.;
- ✓ дата определения стоимости объекта оценки: 21 декабря 2017 г.
- ✓ дата (период) проведения оценки: 15 декабря 2017 г. – 21 декабря 2017 г.
- ✓ дата составления отчета: 21 декабря 2017 г.
- ✓ номер отчета об оценке: №Н-407061/1-124

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Имущественное право (право требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246	Не применялся. Обоснованный отказ.	8 360 867 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>		<b>8 360 867</b>	

#### Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учетом округления:

	Рыночная стоимость	Справедливая стоимость
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости имущества (права требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.	8 360 867 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.	8 360 867 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).  
Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

**Куликов А.В.**

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»  
Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

**Плешкин А.М.**



«21» декабря 2017 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Имущественное право (право требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
<b>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Объект недвижимости: квартира общей площадью 101,6 кв.м., расположенная в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
<b>Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Квартиры сдаются без проведения отделочных работ. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов, доступных для оценщика, представлены в Приложении к Отчету.
<b>Имущественные права на объекты недвижимости</b>	Право требования на квартиру общей площадью 101,6 кв.м., расположенную в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право требования, право собственности. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и справедливой стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использован для иных целей.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	21 декабря 2017 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	15 декабря 2017 г. – 21 декабря 2017 г.
<b>Дата составления отчета</b>	21 декабря 2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Отчет достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

## 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное общество          Полное наименование: Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость».          Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.10.          Расчетный счет: 40701810238170000399 в ПАО «Сбербанк России», г. Москва          Корр. счет 30101810400000000225          ИНН: 7710183778          БИК: 044525225          КПП: 775001001.          ОГРН: 1027739007570;          Дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г.</p>
-----------------------------	--

<p><b>Сведения об оценщике</b></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович  <u>Контактный телефон:</u> 8-495-258-37-33  <u>Адрес:</u> 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106;  <u>Электронная почта:</u> ase@cier.ru  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014 г.  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u>  Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> страховой полис: №433-082449/16 СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г.  <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 5 лет (с 2012 г.)  <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u>  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»  <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002г.  <u>ИНН:</u> 7702019460  <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</u> требование о независимости выполнено.</p>
<p><b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

## **4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

### **4.1 ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

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, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, предоставленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится, согласно заданию на оценку.

В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

## 4.2 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки может быть продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Залог не является «последующим», залогодержатель прежний, и поэтому обременение не учитывается из-за отсутствия состава ст. 342 Гражданского кодекса РФ (требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Фотографии хода строительства жилого комплекса приняты с данных сайта <http://zagorodny-kvartal.ru/>

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объектов, проведен осмотр прилегающей территории. Осмотр объектов недвижимости внутри здания невозможен исходя из целей безопасности, так как строительство не завершено.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки
Юридическая документация
Разрешение на строительство №RU50301000-111 от 20 сентября 2013 г. (копия)
Изменения в Проектную декларацию от 01.08.2013 года строительства 1-ой очереди (1-я «А» подфаза) жилого комплекса «Загородный Квартал», расположенного по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, на земельном участке с кадастровым номером: 50:10:0020407:246, жилой дом 15, жилой дом 16 от 01 сентября 2016 г.

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Предоставленные юридические документы	Изменения в Проектную декларацию от 01.08.2013 года строительства 1-ой очереди (1-я «А» подфаза) жилого комплекса «Загородный Квартал», расположенного по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, на земельном участке с кадастровым номером: 50:10:0020407:246, жилой дом 15, жилой дом 16 от 01 сентября 2016 г.
Объект оценки	Объект недвижимости: квартира общей площадью 101,6 кв.м., расположенная в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
Адреса объектов недвижимости	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки
Имущественные права на объекты	Право требования на квартиру общей площадью 101,6 кв.м., расположенную в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.
Правообладатель объекта недвижимости	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость».
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Предполагаемое использование объектов недвижимости	Для целей проживания

*Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)*

### **Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Рассматриваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.
3. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются.

## 6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затраты на строительство, руб.	Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости (жилые дома 15,16): 595 000 000 рублей.
--------------------------------	---

*Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)*

## 6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

«Загородный квартал» — жилой комплекс бизнес-класса, в котором объединены городской комфорт и природа.

Общая концепция застройки проекта была разработана ведущими мировыми градостроителями — калифорнийской компанией Calthorpe Associates, архитекторы которой специализируются на комплексном развитии территорий и реализовали ряд крупномасштабных проектов в США, Европе и Азии.

Жилой комплекс будет застраиваться в несколько этапов. Каждая очередь застройки самодостаточна, продуманный генплан проекта и этапы его развития позволяют строить и вводить в эксплуатацию каждую фазу застройки независимо друг от друга.

Жилой комплекс имеет широкие улицы и тихие дворы, благоустроенные парки и зеленые аллеи, детские и спортивные площадки, нестандартные планировочные решения квартир и таунхаусов, элегантное архитектурное исполнение фасадов, личное парковочное место в подземном паркинге для каждой семьи и насыщенную инфраструктуру.

Общая площадь участка под застройку – 111 га. На нем по плану к 2019 году разместятся 265 жилых домов (этажность – 2–17) с сопутствующей инфраструктурой – это 93 многоквартирных дома, 46 таунхаусов, 126 коттеджей. Над благоустройством комплекса работали ландшафтные дизайнеры из Англии. Архитектурной концепцией занималась международная компания Aedas. В генподрядчиках – опять же международная фирма, которая строила московский Ritz-Carlton. Здания - монолитно-кирпичные, вентилируемые фасады отделываются керамогранитом, остекление и балконные двери – ПВХ. Для отделки таунхаусов применяют также алюмокомпозитные и цементно-волокнистые панели, плитку из натурального камня, штукатурку по сетке с окраской.

### **Инфраструктура**

На территории ЖК предусмотрена своя поликлиника и спортивно-оздоровительный комплекс. В «Загородном квартале» уже открыт детский садик «Бибигон».

Всего в рамках комплекса предусмотрены: Две общеобразовательные школы, три детских сада, детский клуб с дошкольной подготовкой и творческими мастерскими, а также многочисленные детские площадки.

Рядом с ЖК находится спорткомплекс "Олимпиец". В рамках благоустройства территории разобьют восемь парков, проложат 15 километров велосипедных и прогулочных дорожек, облагородят набережную канала им. Москвы. Не считая стандартных хозяйственных, спортивных, игровых площадок, газонов и клумб и пр.

**Перечень помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается, таков:**

Таблица 6.1

№ дома	Секция	Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь кв.м.
15	3	2	38	3	101,60

Таблица 6.2- Описание жилого дома

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитный жилой дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	IV квартал 2017 г.
Степень готовности	На дату проведения оценки строительство не завершено
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий нормативный срок службы аналогичных монолитных домов составляет 150 лет
Охранный статус здания	Здания будут располагаться на огороженной охраняемой территории
Количество этажей в здании	5 этажей
Тип фундамента	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные, самонесущие из газобетонных блоков
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Внутренние стены и перегородки	Несущие, монолитные, железобетонные
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здания осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	На близлежащей территории корпусов, подземный паркинг
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков планируется в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроено-присоединяемых помещений нежилого назначения	На пятом этаже разместятся мастерская для художников, архитекторов, офисное помещение, помещение свободного назначения

Наименование параметра	Значение параметра
Благоустройство территории	В рамках 1-й очереди будут сдаваться детский сад на 120 мест, супермаркет, аптека, салон красоты, кафе.

Источник информации: данные Заказчика, <http://borisoglebskoe-new.ru/>

### Фотографии жилого комплекса



Фото 6.1 Жилой комплекс (корп.15)



Фото 6.2 Жилой комплекс (корп.15)<sup>1</sup>

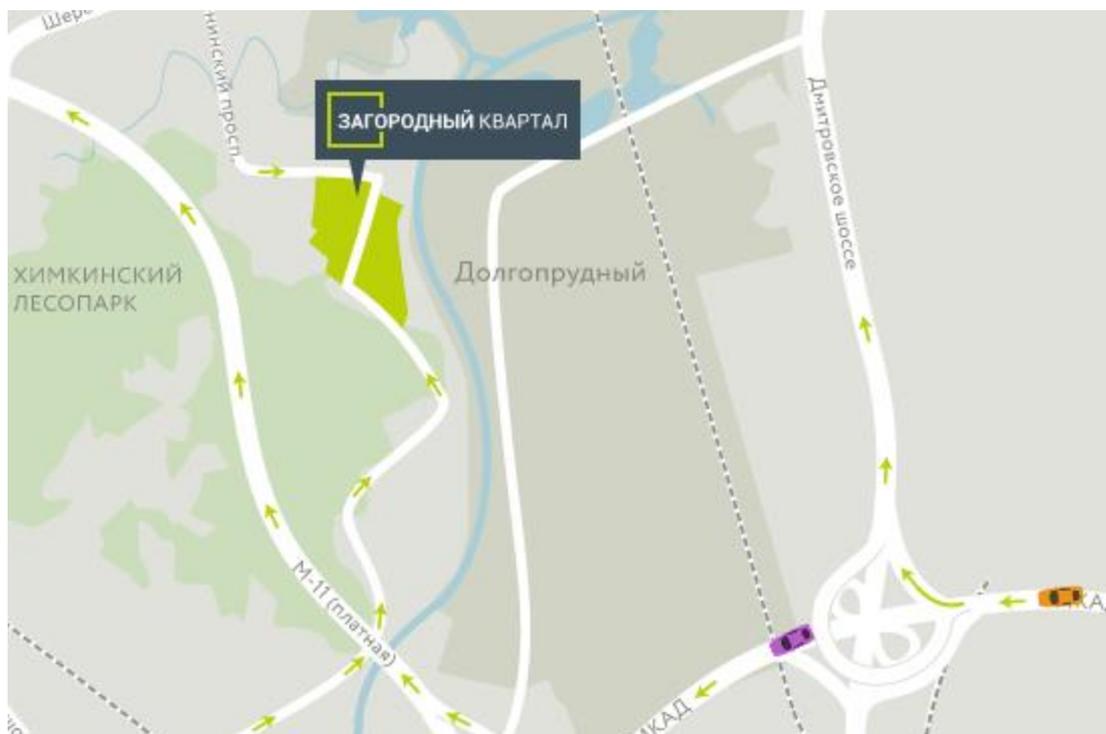
<sup>1</sup> Фотографии приняты согласно данным сайта <http://zagorodny-kvartal.ru/>

### 6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование рассматриваемых объектов недвижимости, Оценщики проводят анализ местоположения объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости Московской области.

«Загородный квартал» возводится в одном из живописнейших уголков Подмоскovie, в окружении лесопарковой зоны, рядом с каналом им. Москвы. Комплекс расположен в 8 км от МКАД, в городе Химки, который недавно был признан одним из лучших городов России с населением более 100 тыс. человек.

Пути проезда к комплексу – с Ленинградского шоссе свернуть на ул. Маяковскую либо Правобережную, можно проехать по Международному или Дмитровскому шоссе. Трасса М11 проходит в километре от комплекса (за лесом). С Ленинградского вокзала на электричке нужно будет доехать до станции Химки, далее местными маршрутами до остановок "Загородный квартал" или "Водник". Пункт прибытия при отъезде с Савёловского вокзала – платформа Хлебниково, затем автобусом до тех же остановок.



**Рис. 6.1. Местоположение объектов недвижимости на карте Московской области**

**Таблица 6.3. Описание прилегающей территории**

Населенный пункт	г. Химки
Топонимическая зона	Московская область
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на Ленинградское шоссе
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 30 минутах транспортной доступности от станции метрополитена «Речной Вокзал»
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	См. обзор ситуации на рынке квартир в Московской области (п. 7 настоящего Отчета).
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости находятся магазины, служба быта, аптека, школа, детский сад.

Благоустройство придомовой территории	Зеленые насаждения (газоны), детская площадка, хозяйственная площадка для установки мусоросборников, освещение, тротуары
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объектам асфальтирован, имеется уличное освещение.

**Химки** – подмосковный город-спутник, границы которого в некоторых местах слились со столицей России. Основным разделительным рубежом служит МКАД. Через весь город проходит трасса Москва – Санкт-Петербург, разделяя его на Старые и Новые Химки.

Название города произошло от речки Химка, которая в настоящее время проходит в основном под землей в новом бетонном русле. На ее месте – канал имени Москвы, соединяющий Москву-реку с Волгой, имеющий стратегическое значение – обеспечивает выход к шести морям.

Карта Химок с улицами и домами поможет подробно составить наиболее выгодный маршрут от места проживания к интересующему одному или нескольким объектам. Воспользовавшись подробным чертежом, найти дорогу не составит труда.

Экономика города представлена несколькими крупнейшими предприятиями космического направления, из-за деятельности которых в советское время Химки был закрытым для посещения местом. Карта города Химки с улицами пригодится при частых поездках автолюбителям.

6 предприятий, ориентированных на производство военной продукции дают рабочие места для значительной части взрослого населения:

НПО «Энергомаш», занимающийся разработкой и выпуском ракетных двигателей повышенной мощности;

МКБ «Факел» — зенитное вооружение;

НПО имени Лавочкина – разработка космической техники, и другие.

Городской герб – кентавр на черном с золотом фоне – символизирует тягу к неизвестному, освоению космического пространства.

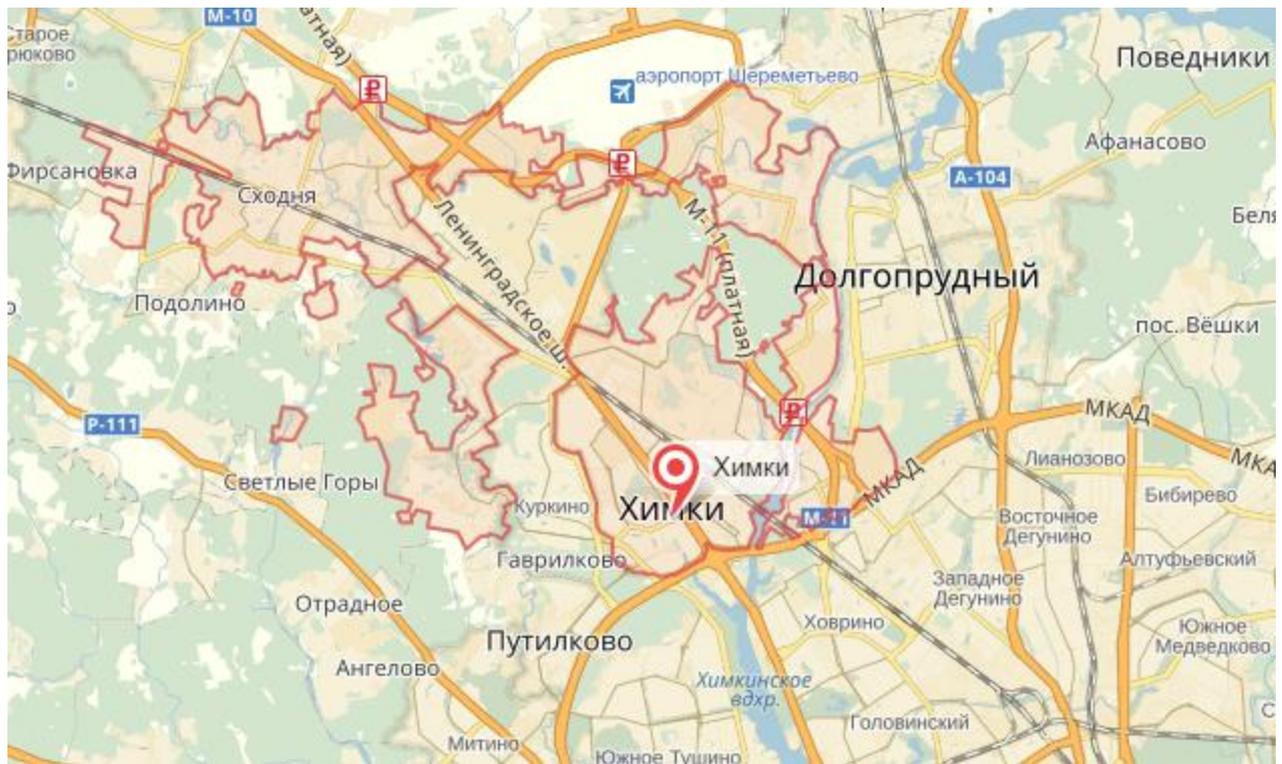
В последнее время в Химках производится широкомасштабное строительство жилья с сопутствующей инфраструктурой, которое обусловлено близостью к столице России. Подробная карта Химок по районам станет необходимым атрибутом желающим ознакомиться с микрорайонами поближе.

Сегодня в городе 9 районов, в некоторых введено дополнительное разделение по кварталам. Постоянно присоединяющиеся деревни и поселки, расположенные около Химок, увеличивают и изменяют территорию города. Самой надежной в таких условиях считается карта города Химки со спутника, на которой можно увидеть даже мельчайшие подробности местности, воспользовавшись увеличением масштаба.

Подрастающее поколение обеспечено 30 школами и почти 60 детскими садами, что свидетельствует о высокой рождаемости детей в городе.

Несколько ВУЗов, самые известные из которых Университет кооперации, институт международных отношений; профессиональные училища, техникумы готовы подготовить специалистов, нужных для развития города.

Маршруты города Химки на карте, представленные автобусными и троллейбусными путями сообщения, помогут наиболее короткой дорогой добраться к месту расположения учебного заведения иногородним абитуриентам. Обеспечивают передвижение по городу 3 троллейбусных маршрута, которые максимально охватывают всю территорию населенного пункта.



**Рис. 6.2. город Химки на карте Московской области**

- ✓ **Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).**
- ✓ **Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Речной Вокзал» (30 минут транспортной доступности).**

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### 7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 7.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

##### Обзор макроэкономической ситуации

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

##### Основные экономические и социальные показатели

	Август 2017г.	В % к		Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Справочно		
		августу 2016г.	июлю 2017г.		август 2016г. в % к августу 2015г.	июлю 2016г.	январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,5 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,9	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,5 <sup>5)</sup>	117,7 <sup>6)</sup>	90,4 <sup>7)</sup>	127,0 <sup>8)</sup>	87,7 <sup>9)</sup>	96,5 <sup>7)</sup>	78,8 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 <sup>9)</sup>	104,8 <sup>2)</sup>			98,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38040 <sup>10)</sup>	107,1 <sup>10)</sup>	98,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	109,7	98,5	107,8
реальная		103,7 <sup>10)</sup>	99,0 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 <sup>11)</sup>	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).  
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.  
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 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" ОКВЭД.  
5) Данные за июль 2017 года.  
6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-июль 2017г. и январь-июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I полугодие 2017 года.  
10) Оценка.  
11) Предварительные данные.

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

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста

внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2 кв 2017. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2 кв 2017.

#### **Производственная активность**

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основным вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).

На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

### Потребительский спрос

Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м sa (0,1% м/м sa в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения.

### В августе банки продолжили наращивать кредитный портфель.

По оценке Минэкономразвития, рост портфеля кредитов населению с исключением валютной переоценки ускорился до 7,8% г/г с 6,9% г/г месяцем ранее. При этом увеличение темпов роста наблюдается как в ипотечном кредитовании, так и в других потребительских ссудах. В то же время рост вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу.

### Инвестиционный спрос

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

## 7.1.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

### Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-сентябрь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			
сентябрь 2017 года в % к августу 2017 года	100,5	x	101,0
январь-сентябрь 2017 года в % к январю-сентябрю 2016 года	112,3	x	101,8
Оборот организаций, млн. рублей	6612623,1	110,7 <sup>3</sup>	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	8636,1	131,7 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	1577823,4	109,4 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	190447,6	112,5 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	45426,5	120,9 <sup>3</sup>	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой массе	226,0	107,0	104,6

<sup>1</sup> индекс промышленного производства исчисляется 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

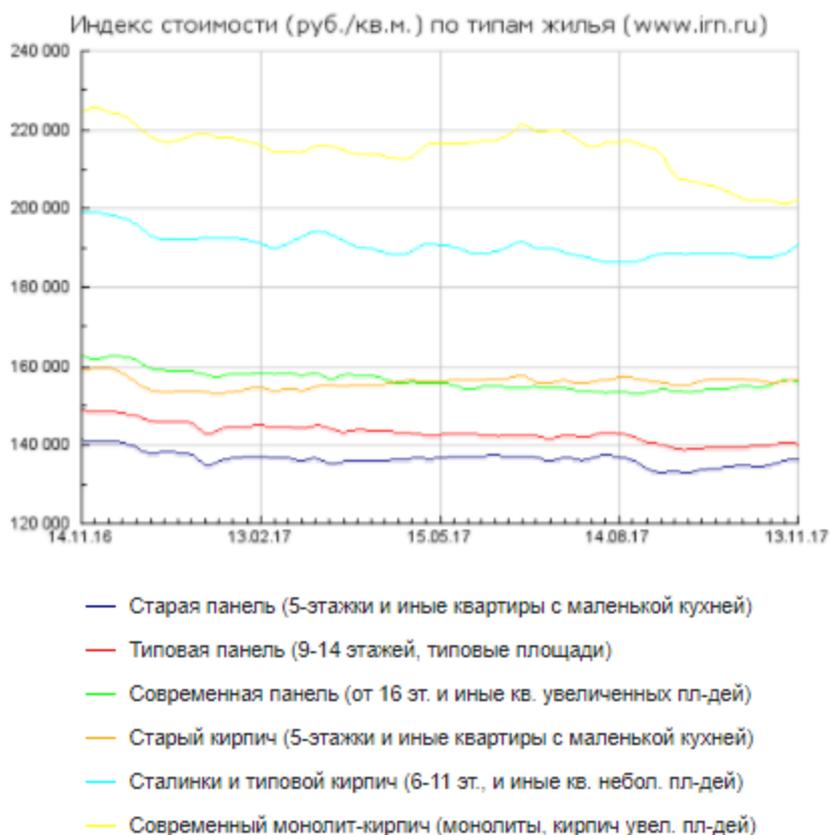
молоко	477,3	100,5	100,7
яйца, млн. штук	104,8	72,9	103,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
сентябрь 2017 года в % к августу 2017 года	99,8	x	99,9 <sup>1</sup>
сентябрь 2017 года в % к сентябрю 2016 года	103,0	x	103,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в мае 2017 года, рублей	3848,2	96,6 <sup>1</sup>	97,1 <sup>1</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец сентября 2017 года, человек	21237	94,9 <sup>1</sup>	94,7 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2017 года, в процентах	0,5	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за июль-сентябрь 2017 года, в процентах	3,2	x	...
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 октября 2017 года, тыс. рублей	50315,0	56,6 <sup>2</sup>	101,0 <sup>1</sup>
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1542067,7	104,9	100,5
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	3415341,8	119,8	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	342193,7	100,8	100,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	224947,6	99,0	98,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	5345,5	99,1	93,6
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2017 года, млн. рублей в фактических ценах	260046,4	86,6	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2017 года, млн. рублей			
дебиторская	1885523,2	103,01	...
кредиторская	2746470,1	101,2 <sup>1</sup>	...
в том числе просроченная	64056,5	90,4 <sup>1</sup>	96,3 <sup>1</sup>
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	95956,2	126,3 <sup>1</sup>	...
в том числе просроченная	1150,3	108,3 <sup>1</sup>	...

Источник информации:

[http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rossstat/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rossstat/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)
<sup>1</sup> к предыдущему месяцу<sup>1</sup> к предыдущему месяцу<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

### 7.1.3 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЕ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Приведенный график показывает динамику цен на квартиры под воздействием вышеприведенных социально-экономических факторов.



Источник информации:

<http://www.irm.ru/gd/?class=house&type=1&period=1&step=week&grnum=1&currency=0>

#### **Вывод:**

Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что рынок объекта оценки находится во взаимосвязи с общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Текущая политическая и социально-экономическая ситуация находит своё отражение в ситуации на рынке объекта оценки.

### 7.1.4 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Закон о реновации поддержал Совет Федерации Члены верхней палаты парламента проголосовали за документ абсолютным большинством. Он вступит в силу после подписания президентом и публикации. Более 60 млн кв.м жилья и апартаментов могут построить в Москве в ближайшие 15 лет Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил, что в ближайшие 15 лет в столице планируется ежегодно вводить в эксплуатацию по 4-4,5 млн кв.м жилья и апартаментов. В этот объем входят как инвестиционные проекты, которые будут реализовываться на рынке, так и жилье, возводимое городом по программе реновации. В Новой Москве в 2019 году откроют 4 станции Сокольнической линии метро Стройкомплекс Москвы сообщил, что строительство участка метро «Филатов луг» — «Столбово», который продолжит Сокольническую линию от станции «Саларьево» в Новой Москве, завершится в

2019 году. На новом 11-километровом участке метро расположатся четыре станции: «Филатов луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Столбово». Поезда на этом участке в основном будут проходить по открытой местности и лишь иногда заезжать в тоннели. Бюджет Москвы за три года выделит почти 14 млрд руб. на инфраструктуру ТиНАО. Руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин сообщил, что за три года на развитие инженерной инфраструктуры «новой» Москвы из бюджета города будет выделено около 14 млрд рублей. Уже к 2025 году планируется проложить 235 км водопроводной сети, а к 2035 году удвоить этот объем. Кроме того за это время будет построено 42 новых водозаборных узлов (ВЗУ) и реконструировано 45.

Источник информации: <http://www.miel.ru>

## 7.1 5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

**Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

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, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, 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.).

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

**Объект оценки** – квартира многоквартирного жилого дома эконом-класса.

Объекты недвижимости этих сегментов ориентированы на массового покупателя, для которого не последнюю роль играет цена новой квартиры.

Такие дома возводятся по типовым проектам, но для их строительства используются современные материалы и технологии. Такие квартиры часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности жилья.

***Ликвидность*** имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и

конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Ликвидность объекта оценки и квартир, сопоставимых с ним, является средней, так как такие объекты являются типичными для вторичного рынка жилья эконом-класса. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 6 месяцев.

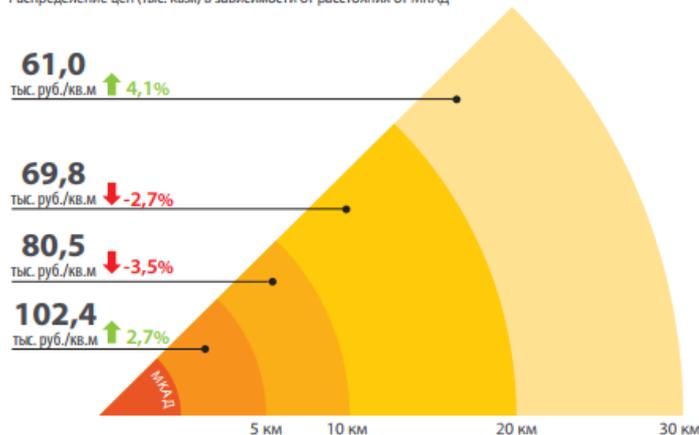
## 7.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

### Объем предложения

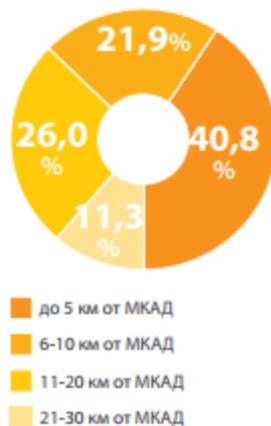
В 3 квартале 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% – до 2,8 млн. кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 3,4% и составило 286 объектов (982 корпуса). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 9,3%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 51,9 тыс. лотов. За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 7 новыми проектами («Лыткарино Хит», «Весна», «Томилино-2018», «Парк Апрель», «Отрадный», «Нижегородский» и «Химки – 2018»). Кроме новых проектов в 3 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 67 корпусами в уже реализуемых проектах. Наименьшую долю рынка занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 1% и 14%), далее следуют двухкомнатные (33,4%), на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 51,6%. По итогам 3 кв. 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 73,2%, бизнес-класса – 8,9%.



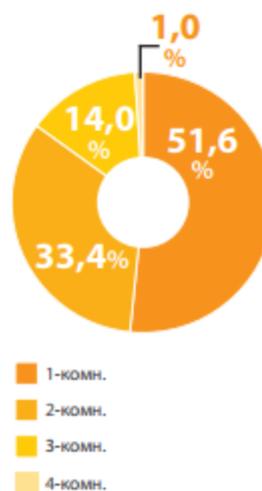
Распределение цен (тыс. кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД



Распределение объема предложения

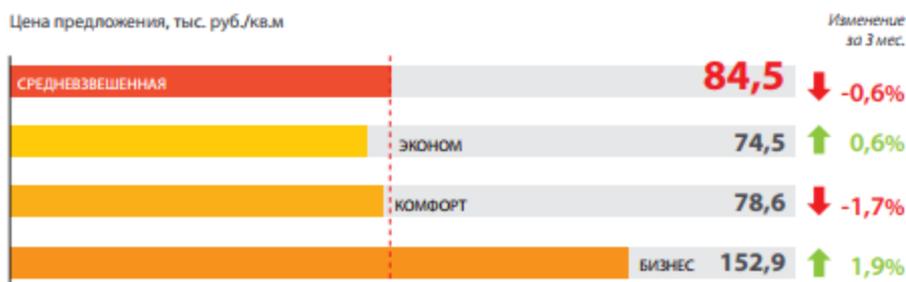


Распределение объема предложения по типам квартир

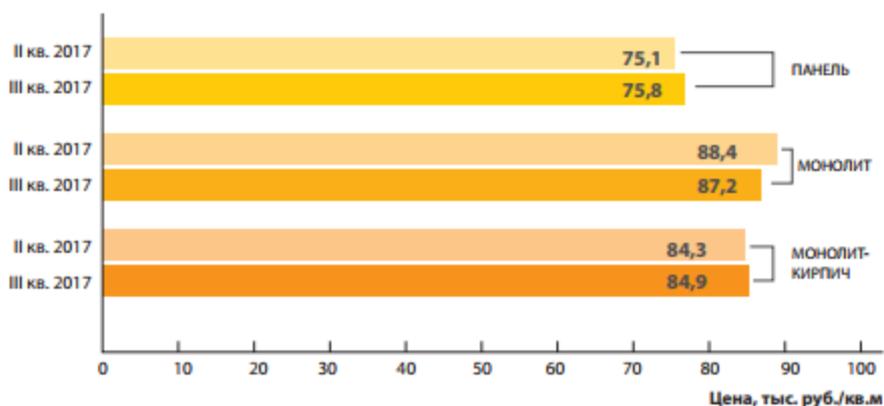


### Цена предложения

Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./ кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,6% (до 74,5 тыс.р./кв. м), в бизнес-классе – 1,9% (до 152,9 тыс. р./кв. м) В сегменте комфорт-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 1,7% (до 78,6 тыс. р./кв. м). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,3 тыс. руб./ кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв. м (-3,2%), на удалении 11-20 км – 69,8 тыс. руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД – 61,0 тыс. руб./кв. м (+4,1%). В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 87,2 тыс. руб. за кв.м (-2,5% по сравнению со 2 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, был отмечен рост средневзвешенной цены до 84,9 тыс. руб. за кв.м (+0,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (+1%).



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



## Выводы

По итогам 3 кв. 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении более двух лет. По сравнению с показателями 2 кв. 2015 года суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 27,6%. Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов, а также относительно высокий уровень спроса на подмосковную недвижимость. Так, в 3 квартале были начаты продажи только в 7-ми новых ЖК. В это же время в старой Москве было выведено 10 новых проекта (не считая элитный сегмент). В такой ситуации, несмотря на выход новых проектов и новых очередей в уже реализуемых ЖК, суммарный объем квартир в экспозиции за квартал снизился на 9,6%. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, даже несмотря на то, что по итогам 3-х кварталов 2017 года количество заключенных ДДУ снизилось на 6,4% относительно аналогичного периода прошлого года. При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой впервые за последние годы суммарный объем предложения старой Москвы (2 847,1 тыс. кв.м.) превзошел на 2,9% показатели Московской области (до 30 км.). Таким образом, несмотря на незначительное снижение объемов предложения первичного рынка старой Москвы (-1,6% за последние 2 месяца) ожидается увеличение разрыва между объемами рынка Московской области и старой Москвы в пользу последней. На фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке новостроек МО растет крайне незначительно (против падения предложения на 27,6% по сравнению с 2 кв. 2015 г., средневзвешенная цена выросла лишь на 2,2%). Медленный темп роста цены при существенном падении объема предложения является следствием снижения спроса на подмосковную недвижимость (снижение на 6,4% за первые 9 месяцев 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г.) в пользу активно растущего массового рынка столицы. На фоне оттока покупателей застройщики вынуждены ограничивать темпы прироста цен, стремясь стимулировать спрос.

Источник информации: <http://www.miel.ru>

### 7.3 ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ КВ.М. НОВОСТРОЙКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

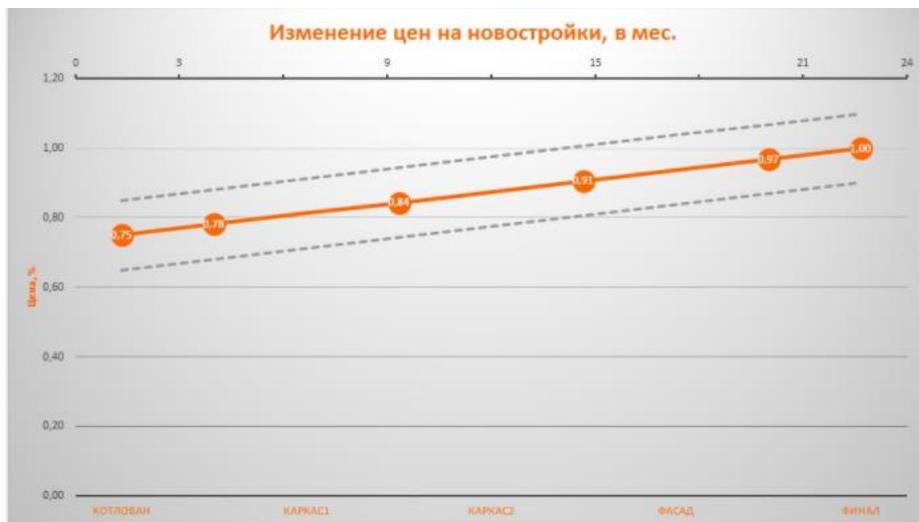
Цена в период старта продаж обычно значительно ниже, чем в момент сдачи дома. Однако величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов). Он зависит:

- От маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40-45% от цены в момент сдачи дома
- От репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт
- От целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5-10%

**Средняя для рынка скидка, по оценкам Estimate-Estate.ru, составляет порядка 25%.**

Так как строительство дома занимает длительный промежуток времени, в скидку заложена также ожидаемая инфляция за период строительства. Более высокие скидки иногда (не всегда!) могут свидетельствовать о высоких рисках проекта и попытке застройщика финансировать проект по принципу финансовой пирамиды – использовании денежных средств на завершение строительства предыдущей очереди жилого комплекса.

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости - 3 года (цифра верна для монолитных домов, на которые приходится 80% предложения новостроек). При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительные-монтажные работы у застройщика остается в среднем 2 года. В течение этого периода график изменения цены обычно выглядит следующим образом:



**Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (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. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- Наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 22% до 25%
- Средняя длительность стадии – 3-4 месяца
- Наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т.д.
- Самый высокий риск – замораживание проекта на этом этапе практически наверняка означает для покупателя потерю всех вложенных средств (стоимость завершения строительства высока, число дольщиков относительно невелико)

- Себестоимость работ на этом этапе – в среднем 15% от всей себестоимости строительства (под себестоимостью здесь и далее понимаем полную себестоимость строительства, которая включает не только собственно строительно-монтажные работы, но и получение прав на земельный участок, его подготовку к строительству, проектные работы, маркетинговые и управленческие расходы и т.д.)

Как правило, на этом этапе покупку квартиры совершают наиболее рискованные инвесторы – те, которые хотят больше всего заработать, и при этом уверены в завершении строительства.

***Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)***

После того, как построено 2-3 этажа (иногда больше), проект становится более осязаем для большинства покупателей (как правило, в этот момент дом становится возможно увидеть из-за пределов строительного забора, что само по себе является хорошей рекламой). Кроме того, именно в этот период проект обычно аккредитуют банки.

Аккредитация означает, что банк проверил техническую и финансовую документацию застройщика, уверен в данном проекте и готов кредитовать покупателей квартир в этом доме.

Для застройщика это означает расширение возможностей по финансированию проекта (он сможет начать активнее привлекать средства дольщиков, так как значительная часть сделок сегодня совершается именно на заемные средства). Для покупателя это означает подтверждение (своеобразный независимый аудит) надежности застройщика и проекта. Отметим, что в некоторых случаях аккредитовываться может не весь жилой комплекс, а его части (в том числе отдельные дома).

Покупателю необходимо знать следующее об этом этапе строительства:

- Скидка от конечной цены составляет от 15-16% до 22%
- Средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир ещё достаточно широк
- Риск проекта уже можно обозначить как умеренный

Зачастую различные аналитики и эксперты по недвижимости считают, что именно этот момент является наиболее благоприятным для покупки квартиры в новостройке. С ними сложно спорить - скидка ещё остается очень существенной, при этом риски проекта постепенно начинают снижаться.

***Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)***

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено.

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%
- Средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир постепенно сокращается
- Риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению
- Себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%

На данной стадии застройщик начинает конкурировать со своими покупателями, которые купили квартиры на более ранних стадиях и хотят выйти из проекта, продав квартиры по договору переуступки прав требования. Чтобы максимально снизить эту конкуренцию, застройщик может постараться форсировать объем продаж наиболее ликвидных квартир (однокомнатные, не крайние этажи, хорошие видовые характеристики) в этот период, что дает возможность надеяться на определенные скидки.

***Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)***

После завершения работ по каркасу у строителей остается ещё достаточно большой объем работ – это обустройство 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).

На этой стадии:

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%
- Средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года
- Выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться
- Риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого
- Данный этап самый «дорогой» по себестоимости – на него приходится 30-35% всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса)

#### **Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)**

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- Цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость
- В продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами, что отчасти компенсируется большим количеством имеющихся на рынке "инвестиционных квартир" (их предлагают дольщики, вошедшие в проект на более ранних стадиях)
  - Риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье
  - Затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства

В этот момент застройщик начинает подписывать с клиентами акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2-3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

#### **Сравнительный анализ инвестиций в новостройку на разных этапах**

Обобщим приведенную выше информацию в удобном виде в таблице:

	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

Источник информации: <https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=78>

### **7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры.

Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

#### **Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:**

- ✓ район;

- ✓ тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- ✓ возраст дома;
- ✓ этаж (первый и последний этажи далеко не лучшие предложения)
- ✓ наличие телефона, интернет.

**Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:**

- ✓ состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- ✓ состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- ✓ близость транспортных развязок;
- ✓ характер правоустанавливающих документов.

**Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:**

- ✓ наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ✓ наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ✓ наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ✓ близость магазинов, рынков;
- ✓ вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

**7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском РЕГИОНЕ**

- ✓ После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%.
- ✓ В 3 квартале 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% – до 2,8 млн кв. м
- ✓ Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./ кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м
- ✓ При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения
- ✓ Средняя стоимость квартир в Жилом комплексе «Загородный квартал», в котором расположены объекты оценки составляет 75000-95000 руб./кв.м.
- ✓ Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса.
- ✓ Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объекту недвижимости составляет 6 месяцев.

*Примечание.* Анализ рынка жилья выполнен по данным информационных бюллетеней «RWAY», «Квадратный метр» и электронным материалам сайтов <http://www.am.ru>, <http://www.miel.ru/>

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекты оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекты оценки.

**Объекты недвижимости представляет собой встроенные помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.**

**Анализ местоположения и рынка Объектов недвижимости.** Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объектов недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г.Москвы позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 6.5. настоящего Отчета.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения не зарегистрированы.

**Физическая осуществимость вариантов.** На дату оценки рассматриваемые помещения не используются. Наиболее вероятное использование после окончания строительства - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартир в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- ✓ расположение объектов недвижимости в жилом доме предполагает использовать под размещение жилых помещений.
- ✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу помещений жилого назначения в нежилой фонд.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Московской области и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

**Вывод:** *в соответствии с тенденциями рынка, законодательной разрешенностью и характером местоположения Объектов наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, отведенного под площадку для строительства – возведение многофункционального жилого комплекса, что соответствует имеющемуся проекту. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объектов недвижимости – помещений жилого назначения, является использование их как жилых помещений для удовлетворения потребности в жилье.*

## 8.3 Подходы к оценке

### 8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**Затратный подход** (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

*При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объекта в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.*

### 8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

### 8.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Несмотря на существующий в г. Москве и Московской области развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где
- |              |   |
|--------------|---|
| $V_{PC}$ -   | рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;                        |
| $K$ -        | количество аналогов   |
| $V_{PCi}$ -  | рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога; |
| $\alpha_i$ - | вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.                                     |

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

При определении рыночной стоимости жилой недвижимости, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

*При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади помещений.*

#### 8.4.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты, выбранные для проведения оценки рыночной стоимости, на основе сравнительного подхода, приведены в таблицах 8.1.

**Таблица 8.1 - Описание объектов-аналогов**

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
декабрь 2017 года	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.15	Трехкомнатная квартира, 98,2 кв. м, на 2 этаже 5 этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2017 года	8 000 000
декабрь 2017 года	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.16	Трехкомнатная квартира, 115,4 кв. м, на 3 этаже 5 этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2017 года	9 500 000
декабрь 2017 года	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.16	Трехкомнатная квартира, 104,9 кв. м, на 3 этаже 5 этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2017 года	8 600 000
декабрь 2017 года	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.16	Трехкомнатная квартира, 98,4 кв. м, на 4 этаже 5 этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2017 года	8 200 000
декабрь 2017 года	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.16	Трехкомнатная квартира, 110,1 кв. м, на 2 этаже 5 этажного монолитного дома, без отделки, срок сдачи дома: IV квартал 2017 года	8 900 000

*Примечание:* дополнительная информация по объектам-аналогам была получена оценщиками по телефону от организаций, реализующих квартиры.

При отсутствии достаточного количества двухкомнатных квартир для расчета принимаются трехкомнатные и вводятся соответствующие корректировки на общую площадь.

### 8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.2 - Определение рыночной стоимости права требования на трехкомнатную квартиру общей площадью 101,6 кв.м., расположенную в строящемся жилом доме по строительному адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп.15 (срок сдачи: IV квартал 2017 г.)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
Источник получения информации			<a href="http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/">http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/</a> , 8-495-585-22-22, от дел продаж ЖК "Загородный Квартал"	<a href="http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/">http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/</a> , 8-495-585-22-22, от дел продаж ЖК "Загородный Квартал"	<a href="http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/">http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/</a> , 8-495-585-22-22, от дел продаж ЖК "Загородный Квартал"	<a href="http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/">http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/</a> , 8-495-585-22-22, от дел продаж ЖК "Загородный Квартал"	<a href="http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/">http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/</a> , 8-495-585-22-22, от дел продаж ЖК "Загородный Квартал"	
Цена предложения	Руб.	?	8 000 000	9 500 000	8 600 000	8 200 000	8 900 000	
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	101,60	98,20	115,40	104,90	98,40	110,10	
Цена за единицу площади	Руб./кв.м.	?	81 466	82 322	81 983	83 333	80 836	
<b>1. Вид права</b>		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		81 466	82 322	81 983	83 333	80 836	
<b>2. Условия финансирования</b>		за счёт собственных и заёмных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	за счёт собственных средств, безналичный расчёт	
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		81 466	82 322	81 983	83 333	80 836	
<b>3. Условия продажи</b>		публичная оферта						
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м.		81 466	82 322	81 983	83 333	80 836	
<b>4. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>			у торговывание не предусматривается					
Корректировка	%		0	0	0	0	0	
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./кв.м.		81 466	82 322	81 983	83 333	80 836	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>5.Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		21 декабря 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	Руб./ кв.м.		81 466	82 322	81 983	83 333	80 836
<b>6. Местоположение</b>		Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 15	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 15	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 16	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 16	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 16	Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал", корп. 16
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>7. Экологические характеристики</b>		уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в и загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>8. Срок сдачи дома</b>		IV квартал 2017 года					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.Физические характеристики</b>							
<b>9.1.Общая площадь</b>	кв.м.	101,60	98,20	115,40	104,90	98,40	110,10
<i>Корректировка</i>	%		0	2	0	0	1
<b>9.2. Материал стен</b>		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>9.3. Внутренняя отделка</b>		Без отделки					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>9.4. Инженерное оборудование</b>		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>9.5. Этажность</b>		2/5	2/5	3/5	3/5	4/5	2/5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>10. Предполагаемое использование</b>		Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)	Помещение жилого назначения (квартира)
Корректировка	%		0	0	0	0	0
<b>Для выводов</b>							
Общая чистая коррекция	%		0	2	0	0	1
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		81466	83968	81983	83333	81644
Общая валовая коррекция	%		0	2	0	0	1
Весовой коэффициент			0,25	0,08	0,25	0,25	0,17
Коэффициент вариации		1,34%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{\delta}{a} * 100\%$ <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Величина коэффициента вариации удовлетворяет значению до 10%</p>				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	Руб./ кв.м.	<b>82 292</b>	81466 × 0,25 + 83968 × 0,08 + 81983 × 0,25 + 83333 × 0,25 + 81644 × 0,17 = 82292				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		<b>8 360 867</b>				

## **Обоснование вносимых поправок**

### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на квартиры у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартир увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

Источники информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>

За объектом оценки закреплено право требования, как и за объектами-аналогами №1-5, корректировка 0%.

### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

### **УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

### **РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ**

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

В данном случае, все объекты предлагаются компанией Застройщика без дополнительных скидок.

### **ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Для подмосковного рынка жилой недвижимости, а также рынка Новой Москвы срок экспозиции (период времени начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае аналоги №1, №2, №3, №4, №5 были выставлены на продажу в ноябре 2017 г., корректировка 0%.

### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Местоположение объекта недвижимости является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект недвижимости расположен в Московской области по строительному адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, ЖК "Загородный Квартал" в 30 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Речной Вокзал», аналоги № 1, №2, №3, №4, №5 также расположены в Московской области, г.Химки, корректировка 0%.

### **СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:**

Скидка на стоимость 1 кв.м. в новостройках на разных этапах приведен в таблице: (см. пункт 7.4 настоящего отчета).

	Скидка	Длительность	Выбор квартир	Риск	Затраты на стадию
Котлован	22-25%	3-4 мес	Высокий	Высокий	15%
Каркас 1	15-22%	4-6 мес	Высокий	Умеренный	10-15%
Каркас 2	9-15%	4-6 мес	Средний	Умеренный	
Фасад	3-9%	6 мес	Ниже среднего	Умеренный	30-35%
Ввод в эксплуатацию	0-3%	2-3 мес.	Низкий	Низкий	10%

Объект оценки и объекты аналоги №1, №2, №3, №4, №5 сдаются в IV квартале 2017 года, корректировки не вносятся.

#### **ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

Уровень шума и загазованности района, где располагается объект недвижимости, в пределах нормы, как и в районах расположения Аналогов, корректировка не требуется.

#### **ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

а) *общая площадь*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>).

Площадь аналогов №2,5 больше площади объекта оценки, корректировки +2%, +1% соответственно.

б) *материал стен*: Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. Том. I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» // под ред. Лейфер Л. А., 2014 г.

Таблица 12.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95

В данном случае материал стен домов, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, сопоставимый, корректировка 0%.

в) *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Вид отделки	Характеристика
Простая отделка	Представляет собой самый простой и доступный вид ремонта. Именно такой вид отделки присутствует во всех помещениях жилого назначения в новостройках, выделяемых государством для льготных категорий граждан. Данный вид отделки предполагает использование недорогих материалов.
Улучшенная отделка	При таком ремонте полная замена коммуникаций в помещении жилого назначения не производится, более качественно подготавливаются поверхности и применяются качественные дорогие строительные материалы. Заменяются межкомнатные двери, настилаются напольные покрытия типа паркетной доски или ламината, производится ремонт санузла «под ключ».
Высококачественная отделка	Это самая сложная разновидность ремонта помещения жилого назначения, отличается сложными технологическими и техническими решениями. При проведении высококачественной отделки воплощаются самые экстравагантные и оригинальные дизайнерские идеи. Строительные работы ведутся при постоянном дизайнерском контроле.

В данном случае внутренние помещения объекта недвижимости будут выполнены без отделки, также как и аналоги №1,2,3,4,5, корректировка 0%.

Корректировка вводится как доля 1 кв.м стоимости ремонтных работ в рыночной стоимости 1 кв.м квартиры-аналога.

$$K = \frac{C_{р.р.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

В данном случае корректировки не вносятся.

г) *инженерное оборудование*: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1, №2, №3, №4, №5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) *этажность*

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.

(<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>, <http://svpressa.ru/realty/article/85040/>, <http://www.metrimo.ru/articles/96810.html>).

Объект оценки, как и аналоги №1,2,3,4,5, расположены выше 1-го этажа, корректировки не вносятся.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях и/или имеют сопоставимые характеристики.

---

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины базового показателя рыночной стоимости 1 кв.м. определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}; \text{ где}$$

$N_i$  - общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1,2,3,4,5 были присвоены весовые коэффициенты, равные 0,25; 0,08; 0,25; 0,25; 0,17 соответственно.

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таб. 9.1.

**Таблица 9.1- Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование	Значение		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
Имущественное право (право требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246	Не применялся. Обоснованный отказ.	8 360 867 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>		<b>8 360 867</b>	

**Таблицы 9.2 - Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

	Рыночная стоимость
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости имущественного права (права требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.	8 360 867 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.

Генеральный директор ООО «ЦНЭС»

**Куликов А.В.**

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру № 00484 от 28 октября 2014г.

**Плешкин А.М.**



«21» декабря 2017 г.

## 10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

**Таблицы 10.1 - Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки**

	Справедливая стоимость
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости имущественного права (права требования) на квартиру №38 общей площадью 101,6 кв.м. по договору уступки прав и обязанностей участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, город Химки, вблизи квартала Ивакино на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246.	8 360 867 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч восемьсот шестьдесят семь) руб.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

#### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объект-аналог объекта оценки** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

**Основной рынок** - Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

**Транспортные расходы** - Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00919  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.б. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на  
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации



Президент СРО РАО **К.И. Овчинников**

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Плешкина Андрея Михайловича**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-082449/16**

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович  
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятишкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 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.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.  
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.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела, Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующий на основании Доверенности № 5239489-3/16 от 11.11.2016 г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан Млешкину (фамилия, имя, отчество)  
Андрею Михайловичу  
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.  
 провел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО  
«Московский государственный строительный университет»  
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
 (наименование программы и наименование образовательного учреждения)

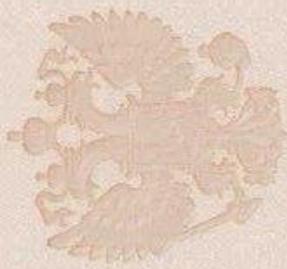
Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Млешкина  
 (фамилия, имя, отчество)  
Андрея Михайловича  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)  
 (наименование)



Подпись Млешкин  
 Директор (директор)

Город Москва Год 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер R-333/16

Годы: 2010, Москва, 2012, 44



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО «Центр независимой экспертизы  
собственности»**

**г. Москва**

аккредитовано при РОО и включено в Реестр  
оценщиков и оценочных фирм РОО

**№ 0112/77-1111/03**

**ООО «Центр независимой экспертизы  
собственности»**

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных  
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с  
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л.Артеменков

15 апреля 2015 г.



Действительно до 14.04.2018 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038****СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Лимит ответственности</b> <b>по одному страховому случаю</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
<b>1 000 000 000 руб. 00 коп.</b> <b>(Один миллиард рублей 00 копеек)</b>	<b>500 000 000 руб. 00 коп.</b> <b>(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)</b>	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b> <b>СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с «01» января 2017 г.</b>	<b>по «31» декабря 2019 г.</b>
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с «01» января 2017 г.</b>	<b>по «31» декабря 2017 г.</b>
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b> . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ**

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

**От имени Страховщика:**

  
\_\_\_\_\_/Д.Г. Старостин/  
М.П. ВСК  
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

zagorodny-kvartal.ru/genplan/

ПЛАНИРОВКА

РОДНЫЙ КВАРТАЛ

ПЛАНИРОВКА

КВАРТИРА 38  
ЭТАЖ 2 / ПОДЪЕЗД 3  
Корпус 15

Количество комнат: 3  
Общая площадь, м<sup>2</sup>: 98,2 м<sup>2</sup>

**8,0 МЛН.Р**

РАСПЕЧАТАТЬ ПЛАН  
ОТПРАВИТЬ НА ПОЧТУ

<http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/>

zagorodny-kvartal.ru/genplan/

+7 495 585-22-22 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК 9:00-21:00 пн-пт, 9:00-20:00 сб-вс RU EN RDI. Больше чем квартиры LIMITLESS

РОДНЫЙ КВАРТАЛ

ПЛАНИРОВКА

КВАРТИРА 7  
ЭТАЖ 3 / ПОДЪЕЗД 1  
Корпус 16

Количество комнат: 3  
Общая площадь, м<sup>2</sup>: 115,4 м<sup>2</sup>

**9,5 МЛН.Р**

РАСПЕЧАТАТЬ ПЛАН  
ОТПРАВИТЬ НА ПОЧТУ

<http://zagorodny-kvartal.ru/genplan/>

zgorodny-kvartal.ru/genplan/

+7 495 585-22-22 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК 9:00-21:00 пн-пт, 9:00-20:00 сб-вс RU EN RDI. Больше чем квартиры. LIMITLESS

РОДНЫЙ КВАРТАЛ

ПЛАНИРОВКА



**КВАРТИРА 46**  
ЭТАЖ 3 / ПОДЪЕЗД 4  
Корпус 16

Количество комнат: 3  
Общая площадь, м<sup>2</sup>: 104.9 м<sup>2</sup>

**8,6 МЛН.Р**

РАСПЕЧАТАТЬ ПЛАН  
ОТПРАВИТЬ НА ПОЧТУ

<http://zgorodny-kvartal.ru/genplan/>

zgorodny-kvartal.ru/genplan/

+7 495 585-22-22 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК 9:00-21:00 пн-пт, 9:00-20:00 сб-вс RU EN RDI. Больше чем квартиры. LIMITLESS

РОДНЫЙ КВАРТАЛ

ПЛАНИРОВКА



**КВАРТИРА 32**  
ЭТАЖ 4 / ПОДЪЕЗД 3  
Корпус 16

Количество комнат: 3  
Общая площадь, м<sup>2</sup>: 98.4 м<sup>2</sup>

**8,2 МЛН.Р**

РАСПЕЧАТАТЬ ПЛАН  
ОТПРАВИТЬ НА ПОЧТУ

<http://zgorodny-kvartal.ru/genplan/>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

16388

Кому обществу с ограниченной  
(наименование застройщика)  
**ответственностью «Шереметьево-4»**  
(фамилия, имя, отчество – для граждан)

полное наименование организации – для юридических лиц.  
 143185, Московская область, г. Звенигород, ул. Парковая, д.24  
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**  
 № RU 50301000 - III от 20.09.2013 г.  
 (взамен разрешения № RU5031000-25 от 07.03.2012г.)

**Администрация городского округа Химки Московской области**  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт** объекта капитального строительства (исполняемое зачеркнуто)  
**жилой комплекс – 1-я очередь (1-я «А» подфаза)**  
**жилые дома 15, 16**  
(наименование объекта капитального строительства)

Наименование объекта (№ по генплану)	общая площадь (кв.м)	кол-во секций (шт.)	кол-во этажей (эт.)	кол-во квартир (шт.)	площадь встроенных помещений (кв.м)	стр. объем (куб.м)	площадь застройки (кв.м)	площадь подземной части	стр. объем подземной части	кадастровый номер участка
жилой дом 15	4135,2	3	4-5	51	-	21045,0	1708,7	5624,8	20929,0	50:10:020407:246
жилой дом 16	5261,95	5	4-5	65	18,7	27749,1	2296,5			

в соответствии с проектом, разработанным ООО «Хаскнирина Консультанты, Архитекторы и Инженеры» в Москва (лицензия ГС-1-99-02-1026-0-7703501050-083367-1 срок действия до 14.07.2010г.)

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

положительным заключением ГАУ МО «Мособлэксспертиза» № 50-1-4-0432-10 от 10.06.2010г.

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: **Московская область, город Химки,**  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием)  
**вблизи квартала Ивакино**  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района (г.д. не строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до «31» января 2014 г.

**Первый заместитель Главы**  
**Администрации городского округа**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

«20» 09 2013 г.  
 М.П.

(подпись)

**А.В. Валов**

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «30» апреля 2015 г.

**Первый заместитель Главы**  
**Администрации городского округа**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

«31» декабря 2013 г.  
 М.П.

(подпись)

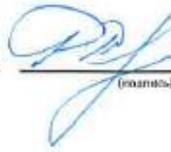
**А.В. Валов**

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до 30 апреля 2016 г.

Первый заместитель министра  
строительного комплекса Московской области

(должность, ответственное должностное  
лицо, осуществляющее выдачу разрешений на строительство)



(подпись)

Р.Р. Тагиев

(расшифровка подписи)

«27» февраля 2015 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «30» октября 2016 г

Заместитель министра строительного  
комплекса Московской области

(должность, ответственное должностное  
лицо, осуществляющее выдачу разрешений на строительство)



(подпись)

Е.В. Соколова

(расшифровка подписи)

«01» марта 2016 г.

М.П.





«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Шереметьево-4»

Город Москва



## ИЗМЕНЕНИЯ

## В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ ОТ 01.08.2013

Строительства 1-ой очереди (1-я «А» подфаза) жилого комплекса «Загородный Квартал», расположенного по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020407:246

Жилой дом 15 и жилой дом 16

## 1. Информация о застройщике

1.1.	Фирменное наименование, место нахождения, режим работы, информация о месте размещения проектной декларации	Общество с ограниченной ответственностью «Шереметьево-4» Юридический адрес: 143180, Московская область, город Звенигород, улица Парковая, дом 24 Режим работы: 09.00 - 19.00 по будням, Суббота и воскресенье – выходные дни Телефон: (495) 266-44-03, по будням с 09.00 до 21.00, суббота и воскресенье с 9.00 до 20.00 Проектная декларация размещена в сети интернет на веб-сайте: <a href="http://www.zagorodny-kvartal.ru">www.zagorodny-kvartal.ru</a>
1.2.	Сведения о государственной регистрации	Основной государственный регистрационный номер: 1075015000279 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 № 009016602 от 13.02.2007г., выдано Межрайонной ИФНС России № 15 по Московской области. ИНН: 5015008347 КПП: 501501001 Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 50 № 009016604 от 13.02.2007 года
1.3.	Учредители (участники) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления	Акционерная компания с ограниченной ответственностью ДЕНТРО ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД – 100% уставного капитала
1.4.	Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих публикации проектной декларации	- Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица Весенний бульвар, д. 2 -Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 1-й Южный проезд, д. 2 -Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 1-й Южный проезд, д. 4 -Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица загородная, д. 5

		<p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица загородная, д. 1</p> <p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 2-й Южный проезд, д.5</p> <p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 2-й Южный проезд, д. 3</p> <p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 2-й Южный проезд, д. 1</p> <p>- Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица Весенний бульвар, д. 4</p> <p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 3-й Южный проезд, д. 3</p> <p>-Московская область, г. Химки, квартал Международный, улица 3-й Южный проезд, д. 1</p>
1.5.	О виде лицензируемой деятельности	Застройщик не осуществлял деятельности, подлежащей лицензированию
1.6.	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	<p>Финансовый результат ООО «Шереметьево-4» по состоянию на 30.06.2016</p> <p>Выручка 96 788 тыс. руб.</p> <p>Прибыль до налогообложения, убыток: (251 560) тыс. руб.</p> <p>Чистая прибыль, убыток: (203 155) тыс. руб.</p> <p>Размер кредиторской задолженности на 30.06.2016г. 869 341 тыс. руб.</p> <p>Размер дебиторской задолженности на 30.06.2016г. 250 110 тыс. руб.</p>

## 2. Информация о проекте строительства

2.1.	Цель проекта строительства	Строительство двух жилых домов. Жилой дом 15 – 4-5 этажный трех секционный дом, жилой дом 16 – 4-5 этажный пяти секционный дом, сблокированные подземной частью (подвалом) для размещения подземной парковки на 117 машиномест, расположенный по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки.
2.2.	Этапы и сроки реализации	<p>Строительство производится в один этап:</p> <p>Жилой дом 15</p> <p>Начало строительства: 4 квартал 2013 года</p> <p>Окончание строительства: 2 квартал 2017 года</p> <p>Жилой дом 16</p> <p>Начало строительства: 4 квартал 2013 года</p>

		Окончание строительства: 2 квартал 2017 года
2.3.	Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение Государственной экспертизы № 50-1-4-0432-10, выдано «10» июня 2010 года
2.4.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU 50301000-111 от «20» сентября 2013 года выдано Администрацией городского округа Химки Московской области на строительство 1-ой очереди жилого комплекса. Срок действия – до «30» апреля 2017 года
2.5.	Права застройщика на земельный участок, информация о собственности земельного участка, кадастровом номере и площади	<p>Договор аренды земельного участка № ЮА-74 от 06.03.2012 г., заключенного между арендодателем Администрацией городского округа Химки Московской области и арендатором ООО «Шереметьево-4», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.04.2012 г. № 50-50-10/016/2012-221.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка под строительство: 50:10:020407:246</p> <p>Площадь земельного участка: 6939,00 кв.м.</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов</p> <p>Разрешенное использование: для жилой застройки переменной этажности 1-17 этажей</p> <p>Адрес объекта: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки.</p> <p>Элементы благоустройства земельного участка: озеленение придомовой территории – посадка декоративных деревьев разных пород, кустарника, посев газона. Выполнение установки малых архитектурных форм (скамьи, урны, детские спортивные комплексы и пр.)</p>
2.6.	Местоположение строящегося жилого комплекса и его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>Адрес объекта: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки.</p> <p>Жилые дома № 15 и № 16:</p> <p>Жилой дом 15 – 4-5 этажный трех секционный прямоугольной формы в плане, Жилой дом 16 – 4-5 этажный пяти секционный п-образной формы в плане; сблокированные подземной</p>

	<p>частью (подвалом), для размещения подземной парковки на 117 машиномест, с устройством на эксплуатируемой кровле дворового пространства (между домами).</p> <p><b>Технические характеристики жилых домов:</b> Конструктивная схема - здание каркасно-стеновой конструктивной системы.</p> <p>Толщина плит перекрытий и покрытия надземной части 250 мм, бетон класса В25.</p> <p><u>Фундаменты</u> – монолитная железобетонная фундаментная плита, толщиной от 300 мм до 400 мм, бетон класса В25.</p> <p><u>Наружные стены подземные</u> – монолитные железобетонные стены, толщиной 300 мм, бетон класса В25.</p> <p><u>Наружные стены жилых этажей</u> – самонесущие из газобетонных блоков, толщиной 200 мм.</p> <p><u>Стены внутренние (лестничных клеток, лифтовых шахт)</u> – несущие, монолитные, железобетонные, толщиной 200 мм из бетона класса В25.</p> <p><u>Наружная отделка</u> - «вентилируемый фасад», штукатурка.</p> <p><u>Высота этажей (в чистоте):</u> подвального этажа (автостоянки) от уровня чистого пола до низа плиты перекрытия – высота переменная от 2,800 до 3,650 м, первого и типовых этажей в чистоте – 3,0 м., технического этажа на кровле в чистоте – 2,5 м.</p> <p><u>На первом этаже размещены:</u> входная группа с тамбурами, вестибюлем, помещением охраны с санузлом, фойе, колясочными, лифтовой холл, помещение уборочного инвентаря, жилые квартиры с террасами, лоджиями.</p> <p><u>Квартиры имеют кухни и кухни-столовые</u> (5,00-16,90 кв.м.), совмещенные санузлы, летние помещения (лоджии, балконы, террасы).</p>
--	---

2.7.	Количество самостоятельных частей в составе жилого комплекса. Описание технических характеристик самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	<p>Жилой дом 15 – 4-5 этажный трех секционный прямоугольной формы в плане, Жилой дом 16 – 4-5 этажный пяти секционный п-образной формы в плане; сблокированные подземной частью (подвалом), для размещения подземной парковки на 117 машиномест, с устройством на эксплуатируемой кровле дворового пространства (между домами).</p> <p>Жилой дом 15:          Количество квартир: 51, площадью 4135,2 кв.м., в том числе:          однокомнатных квартир – 18 шт.          двухкомнатных квартир – 11 шт.          трехкомнатных квартир – 22 шт.          Описание технических характеристик, указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:          Проектная площадь 1-комнатных квартир: 54,00 кв.м – 70,20 кв.м.          Проектная площадь 2-комнатных квартир: 61,40 кв.м – 86,40 кв.м.          Проектная площадь 3-комнатных квартир: 86,40 кв.м – 107,40 кв.м.</p> <p>Жилой дом 16:          Количество квартир: 65, площадью 5261,95 кв.м., в том числе:          однокомнатных квартир – 20 шт.          двухкомнатных квартир – 24 шт.          трехкомнатных квартир – 17 шт.          четырехкомнатных квартир – 4 шт.          Описание технических характеристик, указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:          Проектная площадь 1-комнатных квартир: 40,50 кв.м – 60,60 кв.м.          Проектная площадь 2-комнатных квартир: 56,88 кв.м – 90,24 кв.м.          Проектная площадь 3-комнатных квартир: 93,30 кв.м – 121,52 кв.м.          Проектная площадь 4-комнатных квартир: 136,00 кв.м – 145,40 кв.м.          Устройство межкомнатных перегородок не выполняется. Канализация: выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается. Выполняются вертикальные стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры и счетчиков. Вентиляция приточно-вытяжная. Вентиляционные решетки не устанавливаются.</p>
------	--	---

		<p>Электроснабжение прокладывается до внутриквартирных щитов механизации, предназначенных для подключения временного освещения и строительного инструмента.</p> <p>Внутриквартирная разводка не выполняется. Оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Электрические плиты не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В. Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение) выполняется до монтажного разъема в щите на лестничной клетке. Система отопления монтируется в объеме проектной документации, устанавливаются радиаторы отопления.</p> <p>Оштукатуривание межквартирных стен, внутренних поверхностей наружных стен и монолитных участков не выполняется.</p> <p>Устройство оконных и дверных откосов не выполняется.</p> <p>В санузлах выполняются перегородки в виде маячного ряда из пенобетонного блока, выполняется гидроизоляция и заводится на стены не менее чем на 150 мм.</p> <p>Устройство стяжки не выполняется.</p> <p>Установка подоконной доски не производится.</p> <p>Устанавливаются окна и балконные двери – из двухкамерного стеклопакета в ПВХ профиле. Устанавливается входная дверь.</p>
2.8.	Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	<p>- Нежилое помещение расположенное на 5 этаже жилого дома 15, площадью 23,70 кв. м. Функциональное назначение – мастерская для художников, архитекторов, офисное помещение</p> <p>- Нежилое помещение расположенное на 1 этаже жилого дома 15, площадью 24,00 кв. м. Функциональное назначение – свободное</p> <p>- Нежилое помещение расположенное во второй секции на 1 этаже жилого дома 15, площадью 25,30 кв. м. Функциональное назначение – свободное.</p> <p>- Нежилое помещение расположенное на 5 этаже жилого дома 15, площадью 26,80 кв. м. Функциональное назначение – мастерская для художников, архитекторов, офисное помещение</p> <p>- Нежилое помещение расположенное на 1</p>

		этаже жилого дома 16, площадью 22,30 кв. м. Функциональное назначение – свободное
2.9.	Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, помещения инженерного оснащения, помещения консьержа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, отведенный под строительство.
2.10.	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся объектов недвижимости. Информация об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее 30 апреля 2017 года. Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию: Администрация городского округа Химки Московской области.
	Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков	При реализации проекта возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность. Добровольное страхование рисков Застройщиком не осуществлялось.
2.12.	Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома	Планируемая стоимость многоквартирного жилого дома составляет 595 000 000,00 рублей. Стоимость строительства не является окончательной и может изменяться в течение всего срока строительства.
2.13.	Перечень организаций, осуществляющих строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	Генеральный подрядчик: АО «РД Констракшн Менеджмент» Генеральный проектировщик: ЗАО «РД Констракшн Менеджмент» Технический надзор: ООО «Шереметьево-4»
2.14.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору	Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды, в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для

		строительства жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом участке жилой дом.
2.15.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома	Привлечение кредитных средств ООО «Экспобанк» по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от № 11/2 «18» июня 2012 года в размере 1 000 000 000 (один миллиард) рублей и по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии № 97/3 от 30.10.2013 г. в размере 900 000 000 (Девятьсот миллионов) рублей в целях финансирования затрат по строительству жилых домов по адресу: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки. ООО «Экспобанк» переуступил права и обязанности по вышеуказанным договорам - ООО «Игрек-Бренд» (договоры уступки прав требования №2/15-Ц, №3/15-Ц от 24.02.2015г.).

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью

67 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

