



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

ОТЧЕТ № Н-407061/1-97

об оценке рыночной и справедливой стоимости имущественного права (права требования) на объекты недвижимости, расположенные по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

г. Москва, 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4.1 Принятые допущения.....	7
4.2 Ограничивающие условия.....	7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
ü 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
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2 Юридическое описание объекта оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки	10
6.4 Строительно-техническое описание проекта	11
6.5 Анализ местоположения объектов недвижимости.....	18
7 АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	21
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	21
7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....	21
7.1.2 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	22
7.1.3 Обзор ситуация на рынке жилой недвижимости Московской области под влиянием политических и социально-экономических факторов	23
7.1.4 Обзор ситуация на рынке новостроек Московского региона под влиянием политических и социально-экономических факторов	23
7.1.5 Причины, влияющие на рост стоимости квадратных метров в новостройках	25
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	28
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости.....	29
7.5 Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в Московском регионе.....	30
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
8.1 Этапы проведения оценки	31
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	31
8.3 Подходы к оценке.....	33
8.3.1 Затратный подход	33
8.3.2 Сравнительный подход.....	33
8.3.3 Доходный подход.....	33
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
8.4.1 Методология сравнительного подхода	34
8.4.2 Выбор объектов-аналогов.....	35
8.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки	37
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	64
Нормативные документы	64
Справочная литература и информационные источники.....	64
Методическая литература	64
ПРИЛОЖЕНИЯ	65
Приложение 1	65
Используемая терминология.....	65
Приложение 2.....	67
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	67
Приложение 3.....	74
Копии информационно-аналитического материала.....	74
Приложение 4.....	77
Копии документов строительно-технического и юридического характера.....	77



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:

- ü объект оценки: имущество (право требования) по Договору № ОПТ2г-ЛП/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоквартирном жилом доме с объектами соцкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания;
- ü сведения о заказчике оценки: Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»;
- ü основание для проведения оценки: Задание на оценку №97 от 08 ноября 2016 г. к Договору № Н-407061/1 от 22 июля 2004 г.;
- ü дата определения стоимости объекта оценки: 12 ноября 2016 г.
- ü дата (период) проведения оценки: 08 ноября 2016 г. - 12 ноября 2016 г.
- ü дата составления отчета: 12 ноября 2016 г.
- ü номер отчета об оценке: №Н-407061/1-97

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) по Договору № ОПТ2г-ЛП/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоквартирном жилом доме с объектами соцкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания.	Не применялся. Обоснованный отказ.	137 453 365 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		137 453 365	

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления:

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	47	2	7	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
2	71	2	10	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
3	119	2	16	52,8	51,8	4 156 891	4 156 891
4	80	3	11	89,8	87,7	6 606 766	6 606 766
5	49	1	8	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
6	65	1	10	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
7	81	1	12	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
8	97	1	14	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
9	168	1	7	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
10	196	1	11	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
11	224	1	15	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
12	294	1	9	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
13	336	1	15	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая привед. площадь, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.	Справедливая стоимость, руб.
14	385	1	6	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
15	427	1	12	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
16	146	1	4	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
17	223	1	15	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
18	265	1	5	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
19	321	1	13	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
20	335	1	15	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
21	426	1	12	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
22	496	1	6	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
23	524	1	10	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
24	552	1	14	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
25	145	1	4	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
26	257	1	4	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
27	292	1	9	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
28	334	1	15	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
29	383	1	6	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
30	481	1	4	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
31	509	1	8	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
32	565	1	16	27,2	26,1	2 400 019	2 400 019
33	632	1	8	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
34	656	1	11	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
35	680	1	14	28,3	26,8	2 497 079	2 497 079
36	627	1	8	29,3	28,5	2 585 315	2 585 315
37	651	1	11	29,5	28,5	2 602 962	2 602 962
38	657	3	12	89,8	87,7	6 606 766	6 606 766
39	689	3	16	89,8	87,7	6 606 766	6 606 766
40	594	2	4	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
41	602	2	5	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
42	626	2	8	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
43	634	2	9	52,7	51,8	4 149 018	4 149 018
44	650	2	11	52,8	51,8	4 156 891	4 156 891
45	666	2	13	52,8	51,8	4 156 891	4 156 891
Итого:				1653,7	1600,3	137 453 365	137 453 365

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость	Справедливая стоимость
Имущественное право (право требования) по Договору № ОПТ2г-ЛП/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоэтажном многоквартирном жилом доме с объектами соцкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания.	137 453 365 (Сто тридцать семь миллионов четыреста пятьдесят три тысячи триста шестьдесят пять), руб.	137 453 365 (Сто тридцать семь миллионов четыреста пятьдесят три тысячи триста шестьдесят пять), 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.



«12» ноября 2016 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 1600,3 кв.м
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Имущественное право (право требования) по Договору № ОПТ2г-ЛПИ/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоэтажном многоквартирном жилом доме с объектами соцкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выполняется простая отделка квартир. Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов, доступных для оценщика, представлены в Приложении к Отчету.
Имущественные права на объекты недвижимости	Право требования
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право требования. Ограничения (обременения) этих прав не учитываются, согласно заданию на оценку
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и совершения сделок с указанными объектами. Отчет не может быть использован для иных целей.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования (пункт Задания - Предполагаемое использование результатов оценки)
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
Дата оценки	12 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	08 ноября 2016 г. – 12 ноября 2016 г.
Дата составления отчета	12 ноября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт 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

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

<p>Сведения об Оценщике</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: №433-022122/15 ОСАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 22 апреля 2015 г. по 31 декабря 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 29 декабря 2015 г. <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 4 года (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <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. ИНН: 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>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</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, представленной 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.

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://лидер-парк.рф>

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»:

- ü Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- ü Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- ü Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ü Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ü 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).
- ü Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ü 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:

- ü 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 №RU 50501102-002349 от 28 июля 2014 г (копия)
Проектная декларация о проекте строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, г. Мытищи, участок №44 по схеме межевания (копия)
Договор №ОПТ2г-ЛП/10-14 участия в долевом строительстве от 31 октября 2014 (копия)

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

6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Предоставленные юридические документы	Разрешение на строительство №RU 50501102-002349 от 28 июля 2014 г (копия) Проектная декларация о проекте строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, г. Мытищи, участок №44 по схеме межевания (копия) Договор №ОПТ2г-ЛП/10-14 участия в долевом строительстве от 31 октября 2014 (копия)
Объект оценки	Имущественное право (право требования) на объекты недвижимости, общей площадью 1600,3 кв.м
Адрес объектов недвижимости	Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания;
Имущественные права на объекты	Право требования
Существующие ограничения (обременения) права	Оценщику не известны
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: 1 710 135 567 рублей по состоянию на 30.09.2014 г.
--------------------------------	--

Источник информации: Данные Заказчика (Юридическая документация)

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Современный комфортабельный жилой квартал «Лидер Парк» возводится в 10 км от Москвы, в северной части города Мытищи. ЖК «Лидер Парк» представляет собой шесть 17-этажных монолитно-кирпичных корпусов с собственной инфраструктурой: детский сад, школа, подземный паркинг, гостинично-деловой центр, магазины, спортивные и детские площадки, пункты бытового обслуживания. Квартал расположен рядом с Волковским шоссе, которое обеспечит удобный выезд на МКАД. Также со столицей его связывают Ярославское и Осташковское шоссе. Микрорайон находится в непосредственной близости от красивейших лесопарков и водоемов: Рупасовских прудов, Пироговского лесопарка, национального парка «Лосиный остров», а также Клязьминского, Пироговского, Пяловского, Учинского, Пестовского и Икшинского водохранилищ.



Рис. 6.1-6.4. Вид комплекса после окончания строительства



Рис. 6.5. Генеральный план жилого комплекса

Инфраструктура «Лидер Парка» обеспечивает своим жителям максимально комфортные условия пребывания и соответствует современным градостроительным нормам.



Рис. 6.6. Инфраструктура жилого комплекса



Рис. 6.7. Проект фасада дома по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

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

Таблица 6.1 - Перечень помещений жилого назначения, право требования на которые оценивается, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Номер секции	Общая привед. площадь (м.кв.)	Общая площадь жилых помещений, кв. м.	Прив. пл. балкона/лоджии с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 (кв.м.)
1	47	2	7	1	52,7	51,8	0,9
2	71	2	10	1	52,7	51,8	0,9
3	119	2	16	1	52,8	51,8	1,0
4	80	3	11	1	89,8	87,7	2,1
5	49	1	8	1	28,3	26,8	1,5
6	65	1	10	1	28,3	26,8	1,5
7	81	1	12	1	28,3	26,8	1,5
8	97	1	14	1	28,3	26,8	1,5
9	168	1	7	2	27,2	26,1	1,1
10	196	1	11	2	27,2	26,1	1,1
11	224	1	15	2	27,2	26,1	1,1
12	294	1	9	3	27,2	26,1	1,1
13	336	1	15	3	27,2	26,1	1,1
14	385	1	6	4	27,2	26,1	1,1
15	427	1	12	4	27,2	26,1	1,1
16	146	1	4	2	27,2	26,1	1,1
17	223	1	15	2	27,2	26,1	1,1
18	265	1	5	3	27,2	26,1	1,1
19	321	1	13	3	27,2	26,1	1,1
20	335	1	15	3	27,2	26,1	1,1
21	426	1	12	4	27,2	26,1	1,1
22	496	1	6	5	27,2	26,1	1,1
23	524	1	10	5	27,2	26,1	1,1
24	552	1	14	5	27,2	26,1	1,1
25	145	1	4	2	27,2	26,1	1,1
26	257	1	4	3	27,2	26,1	1,1
27	292	1	9	3	27,2	26,1	1,1

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Номер секции	Общая привед. площадь (м.кв.)	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Прив. пл. балкона/лоджии с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 (кв.м.)
28	334	1	15	3	27,2	26,1	1,1
29	383	1	6	4	27,2	26,1	1,1
30	481	1	4	5	27,2	26,1	1,1
31	509	1	8	5	27,2	26,1	1,1
32	565	1	16	5	27,2	26,1	1,1
33	632	1	8	6	28,3	26,8	1,5
34	656	1	11	6	28,3	26,8	1,5
35	680	1	14	6	28,3	26,8	1,5
36	627	1	8	6	29,3	28,5	0,8
37	651	1	11	6	29,5	28,5	1,0
38	657	3	12	6	89,8	87,7	2,1
39	689	3	16	6	89,8	87,7	2,1
40	594	2	4	6	52,7	51,8	0,9
41	602	2	5	6	52,7	51,8	0,9
42	626	2	8	6	52,7	51,8	0,9
43	634	2	9	6	52,7	51,8	0,9
44	650	2	11	6	52,8	51,8	1,0
45	666	2	13	6	52,8	51,8	1,0

Перечень отделочных работ, выполняемых в квартирах

1. Санузлы:

Сантехнические работы:

- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта.
- Установка унитазов, умывальников, смесителей, ванн металлических с экраном, полотенцесушителей из нержавеющей стали.

Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта.

Отделочные работы:

- Облицовка стен керамическими плитками в ваннных и туалетах на высоту стены с отступом 0,2 - 0,3 метра от потолка.
- Окраска потолков и стен выше облицовки водоземлюсионной краской.
- Облицовка полов ваннных комнат и туалетов керамической плиткой, с устройством плинтусов из плитки.

Столярные работы:

- Устройство сантехшкафов с установкой ревизионного металлического окрашенного люка размером ориентировочно 600x900.
- Установка вентиляционных решеток.

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры:

Отделочные работы:

- Устройство полов из ламинированной доски светлого цвета на звукоизоляционном основании, с установкой плинтусов ПВХ.
- Оклейка стен комнат, коридоров и кухни обоями под покраску, окраска.
- Окраска потолков комнат, холлов, кухонь водоземлюсионной краской.
- Окраска стояков отопления.

Столярные работы:

- Установка внутриквартирных деревянных или пластиковых дверей светлого цвета с наличниками соответствующего цвета.
- Установка скобяных приборов (ручки, защелки, замки, шпингалеты), ограничители хода дверей.
- Установка вентиляционных решеток.
- Установка оконных блоков.
- Установка подоконников.

Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта.

Установка радиаторов отопления.

Установка металлической входной двери.

Таблица 6.2- Описание жилого дома

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитно-кирпичный жилой дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Предполагаемый срок сдачи Госкомиссии	01 марта 2017 года – предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
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 монолитно-кирпичных домов составляет 150 лет
Охранный статус здания	Здание расположено на огороженной охраняемой территории
Количество этажей в здании	17 надземных этажей
Тип фундамента	Монолитный
Материал наружных стен	Железобетон, кирпич
Материал перекрытий	Монолитный железобетонные
Внутренние стены и перегородки	Железобетон, кирпич
Состояние здания	Хорошее
Подъезды	Вход в здания осуществляется через подъезд со стороны тыльного фасада (со стороны двора)
Автостоянка	Придомовая автостоянка, подземный паркинг
Пассажирский лифт	Планируется
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – планируется центральное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – планируется центральное
Канализация	Сброс фекальных стоков планируется в городскую канализацию
Электроснабжение	Планируется электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Планируется центральное отопление от городских сетей.
Мусоропровод	Планируется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не требуется
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Коммерческое использование, размещение инженерного оборудования, размещение ТСЖ
Благоустройство территории	Проектом развития территории предусмотрено строительство здесь детского сада, школы, подземного паркинга, гостинично-делового центра, магазинов, спортивных и детских площадок, пунктов бытового обслуживания

Источник информации: данные Заказчика, <http://лидер-парк.рф>

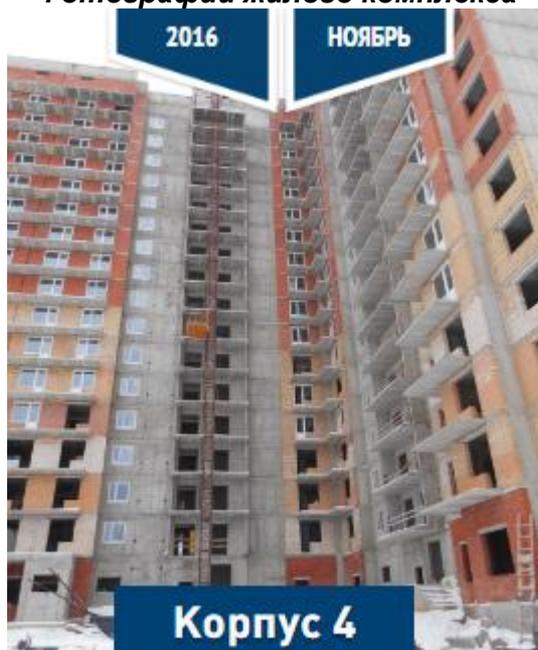
Фотографии жилого комплекса

Фото 6.1. Ход строительства жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Мытицы, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

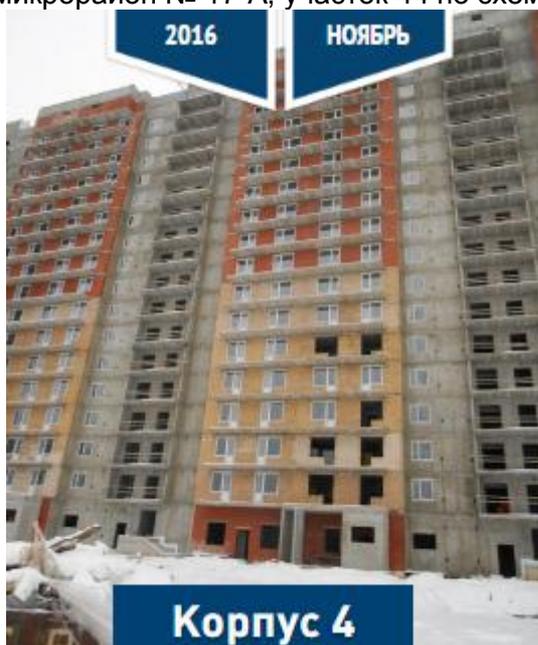


Фото 6.2. Ход строительства жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Мытицы, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания



Фото 6.3. Ход строительства жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания¹

¹ Фотографии объекта приняты согласно данным сайта <http://лидер-парк.рф/photo/build/>

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 г.Мытищи.

Объекты недвижимости расположены по адресу: Московская область г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания.

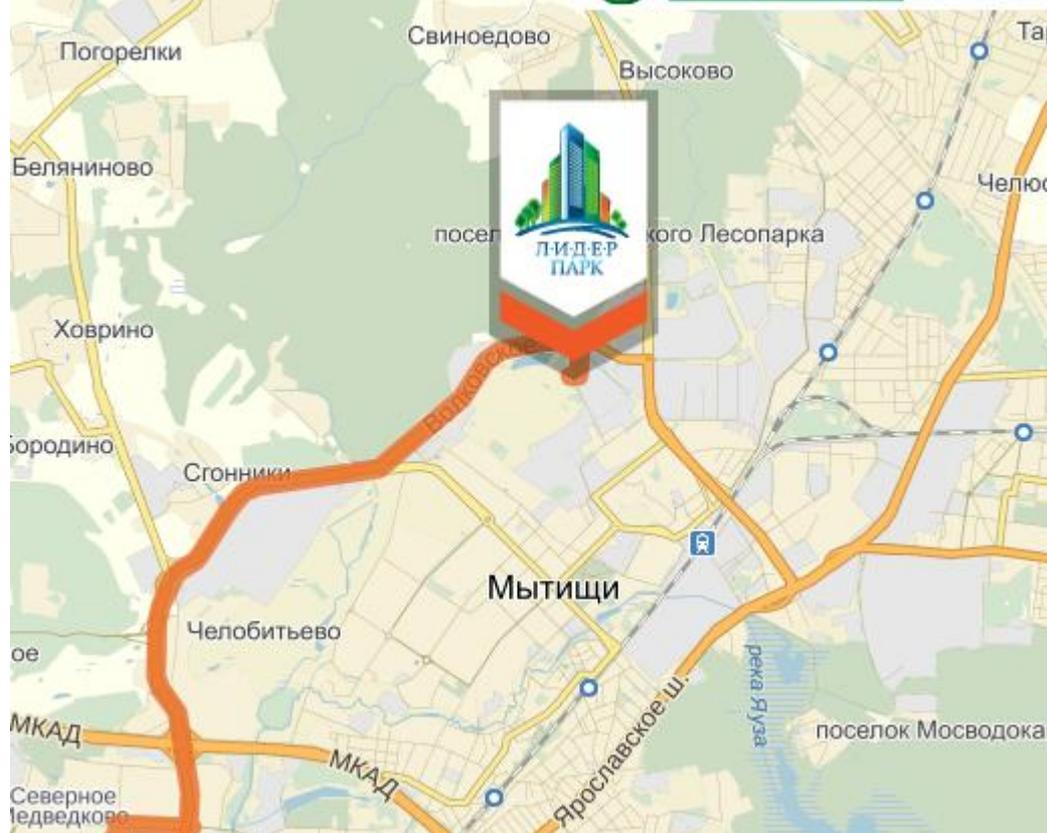


Рис. 6.8. Местоположение объектов недвижимости на карте г. Мытищи

Таблица 6.3 - Описание прилегающей территории

Населенный пункт	г.Мытищи
Топонимическая зона	Московская область
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Возможен выезд на Ярославское шоссе, МКАД
Обеспеченность общественным транспортом	Транспортная доступность – хорошая. Объекты недвижимости находятся в 20 минутах транспортной доступности от станции метрополитена «Медведково»
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.

Мытищи — город в России, административный центр Мытищинского района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Мытищи.

Население — 183 224 чел. (2014).

Город расположен в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Северный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области. Железнодорожный узел на линии Москва — Ярославль. Протяжённость города с севера на юг — 10 км, с северо-востока на юго-запад — 11 км.

По территории города протекают реки Яуза, Сукромка, Борисовка (приток Сукромки), Работня, Ичка (в НП «Лосиный остров»), а также есть несколько прудов (Рупасовские пруды, пруд в районе пересечения улиц Сукромка и Лётная, пруд в районе пересечения Олимпийского проспекта и 4350-го проезда).

Зеленые массивы

Непосредственно на территории города расположены Центральный парк культуры и отдыха города Мытищи (ЦПКиО г. Мытищи), Сквер им. Г.М. Стрекалова, Бульвар ветеранов, Парк МГУЛ, зелёный массив в районе Рупасовских прудов, Перловский парк, поймы рек Яуза, Сукромка, Борисовка.

С северной стороны к городу примыкает Пироговский лесопарк, с восточной стороны — НП «Лосиный Остров».

До недавнего времени в Мытищах также был Летний сад Вагонного завода, благоустроенный в 1930-х годах на месте бывшего Челноковского парка. Теперь почти вся его территория покрыта торгово-развлекательным центром "Фрегат" и Олимпийским проспектом, сохранилось только несколько старых лип.

Промышленность

Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе — машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») — производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), приборостроительный завод; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»); ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы); ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП); завод «Стройперлит»; ООО «Дорожные знаки»; завод по производству эковаты (ООО «Промэковата»); предприятия пищевой промышленности и др. До недавнего времени функционировал Мытищинский завод художественного литья (МЗХЛ) «Вель».

Строительство

Ведётся активное жилищное строительство. В последние годы застройка являет собой гиперактивное возведение многоэтажных панельных жилых домов, вопреки здравому смыслу, инфраструктурной обеспеченности и мнению местного населения. За время массового строительства "панелек", нагрузка на социальную инфраструктуру выросла многократно.

Транспорт

Дорожная сеть Мытищ развита таким образом, когда исключается движение транзитного автотранспорта через центр, что, с одной стороны, снижает поток машин внутри городских кварталов, с другой — делает несколько затруднительным выезд жителей города в Москву и въезд из Москвы, заставляя водителей и пассажиров общественного транспорта проделывать лишний путь. Из Москвы автотранспорт имеет три въезда: по Ярославскому шоссе, Осташковскому шоссе и с внешнего кольца МКАД в районе платформы Перловская.

Дорожная сеть продолжает развиваться, в период 2002—2005 годов был существенно расширен въезд через Осташковское шоссе к улице Мира, в 2008 году закончено строительство эстакады на Ярославском шоссе к Олимпийскому проспекту. Но в то же время ни одной новой автодороги не построено.

Общественный транспорт

Через город проходит железная дорога, соединяющая его с Москвой и населёнными пунктами северо-востока Московской области. 14 февраля 2004 года на железнодорожной станции был открыт новый пешеходный мост «Конкорс» и пущен скоростной электропоезд «Спутник» до Москвы.

От Мытищинского автовокзала организован ряд автобусных маршрутов до населённых пунктов Мытищинского района и др. Городской транспорт представлен сетью маршрутов автобусов и маршрутных такси. Часть маршрутов последних дублирует автобусные.

Имеются проекты строительства непосредственного въезда в Новые Мытищи к улицам Лётная, Юбилейная, Благовещенская, Новомытищинскому проспекту, на улицу Мира, но сроки их реализации пока не определены.

К декабрю 2019 года в Мытищах планируется открыть станцию Московского метрополитена «Челобитьево».

Выводы:

- ü ***Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.).***
- ü ***Положительным фактором является незначительная удаленность объекта оценки от ближайшей станции метрополитена «Медведково» (20 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

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0% г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд. Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.). Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d

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

Наименование показателя	январь – август 2015 года	январь – август 2016 года	август 2016 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к июлю 2016 года
Индекс промышленного производства	94,6	115,6	100,8
Строительство	91,1	98,6	93,9
Ввод в действие жилых домов	74,2	115,9	101,2
Инвестиции (за январь-июнь)	92,3	99,4	х
Розничная торговля	95,0	100,8	100,9
Платные услуги	100,0	96,3	100,2
Заработная плата, рублей (за январь-июль)	39 407	42 184	91,7 (июль к июню)
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за июль-август)	3,3	3,1	х
Инфляция (август в % к декабрю предыдущего года)	110,2	105,1	99,98

Наименование показателя	январь – август 2016 года место в РФ
Промышленное производство	4
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за январь-июнь)	6
Розничная торговля	2
Платные услуги	2
Заработная плата (за январь-июль)	13*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за июль-август)	4

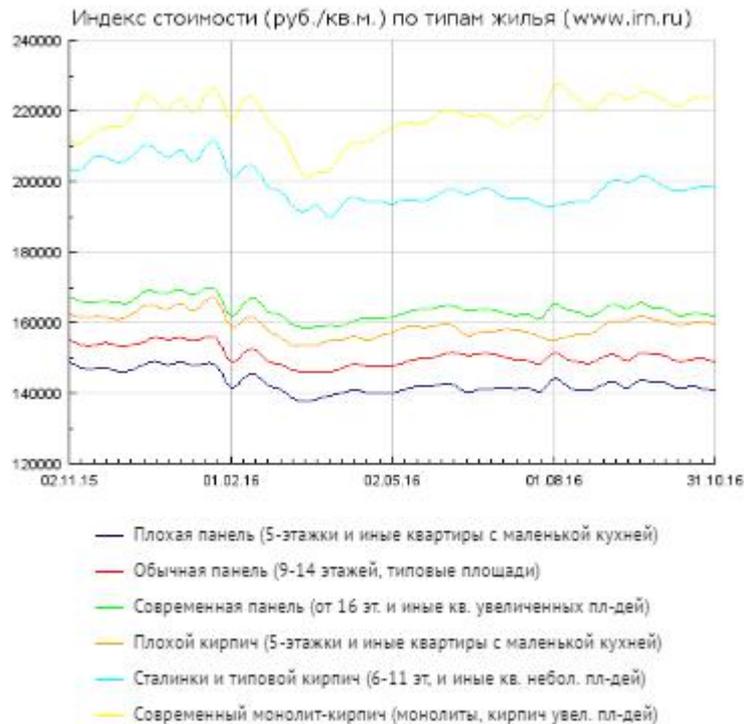
*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате.

В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник информации: <http://me.mosreg.ru/dokumenty/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoy-oblasti/>

7.1.3 ОБЗОР СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД ВЛИЯНИЕМ ПОЛИТИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По итогам года неявное падение цен (скидки, торг) на уровне 10-15% в целом по вторичному рынку, по всей видимости, трансформируется в снижение заявленной стоимости недвижимости. Сократится количество продавцов, выставяющих явно завышенные ценники, увеличится доля квартир, близких по стоимости к нижней границе рынка, что, в свою очередь, потянет вниз средние цены – особенно на наименее дешевые и малоликвидные объекты. Обвала стоимости новостроек не ожидается, но новые объекты будут выходить по более низким ценам, подорожание в процессе строительства будет минимальным – в зависимости от объекта



Источник информации: <http://www.irm.ru/gd/?class=house&type=1&period=1&step=week&grnum=1¤cy=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

Основные события

В III квартале прошла одна из наиболее масштабных сделок M&A в сфере девелопмента недвижимости: совладелец ГК ПИК Сергей Гордеев купил на личные средства ГК «Мортон». Александр Ручьев, основатель компании «Мортон» принял решение продать свои девелоперские активы и сосредоточиться на производстве высокотехнологичных материалов. Гордееву перешел контроль над всеми активами компании «Мортон», включая коммерческие площади (200 тыс. кв. м), реализуемые и планируемые проекты в Москве и области (около 5,3 млн. кв. м), порядка 1 тыс. га, а также

завод ДСК «Град». Предполагается, что объекты компании продолжат реализовываться под брендом «Мортон». Сумма сделки сторонами не разглашается.

В июле была закрыта еще одна крупная сделка: ФСК «Лидер» приобрела ДСК-1. Долги ДСК-1 на конец 2015 г. составляли 12,8 млрд. руб. Сделка по приобретению 97% домостроительного комбината была безденежной.

Правительство Московской области выступило с просьбой о продлении программы ипотеки с господдержкой, а также о снижении ставки до 10%. Одной из задач также указывается внедрение мер по снижению стоимости ипотечного кредита в Подмосковье до уровня затрат на аренду жилья (около 30 тысяч рублей)

В самом конце 3 квартала 2016 г. Мосгордума утвердила закон о снижении налога для физических лиц на нежилые помещения – в частности, на апартаменты, площадью менее 300 кв. м. Ставка налога на апартаменты, отвечающие определенным критериям, снизится с 2% до 0,5% от кадастровой стоимости. Данный закон может способствовать увеличению спроса на этот тип недвижимости.

Исходя из информации Мосгорстата в Москве за восемь месяцев 2016 года было введено в эксплуатацию 1,54 млн кв. м жилья, что на 31,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом Управление Росреестра по Москве сообщило, что за эти же восемь месяцев было зарегистрировано 20,5 тысячи договоров участия в долевом строительстве жилья, что на 66% превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Девелопер «Самолет Девелопмент» купила порядка 137 га земли в «Новой» Москве у компании RDI Group вблизи поселка Остафьево. На данной территории предполагается строительство около 1 млн. кв. м, включая жилую и коммерческую недвижимость, а также объекты инфраструктуры. Также «Самолет Девелопмент» планирует строительство в Ленинском районе МО порядка 10 млн. кв. м жилья. Речь идет о проектах на территории площадью 633 га вблизи д. Остров (потенциально – 4 млн. кв. м), на участке площадью 150 га около д. Богданиха (потенциально – 900 тыс. кв. м) и на участке площадью 132 га рядом с д. Коробово (потенциально 1,1 млн. кв. м)

Реализацией проекта «Лайково» (предыдущее название ЖК Like City) в Одинцовском районе займется компания Urban Group. До этого инициатором проекта выступал СУ-155. Бюджет строительства оценивается в размере 71 млрд. руб. Общая площадь недвижимости составит 1,7 млн. кв. м., из них жилья – 875 тыс. кв. м. Проект предполагает возведение 62 многоквартирных домов и 111 таунхаусов. Реализация комплекса предполагается до 2023 г., сдача первой очереди – в 2018 г.

В Румянцево на территории «Новой» Москвы заявлена реализация нового жилого комплекса комфорт класса «Позитив» площадью 109 тыс. кв. м. Девелопером проекта является Capital Group в партнерстве с «Управлением экспериментальной застройки микрорайонов» (входит в «Мосинжпроект»). Бюджет проекта составляет порядка 5,7 млрд. руб. Сдача первой очереди планируется в 3-м квартале 2017 г.

Уровень спроса

Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в III кв. 2016 г. увеличился на 5,5% по сравнению со II кв. 2016 г.



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается положительная динамика по сравнению со II кв. 2016 г. В отчетном квартале объем продаж увеличился на 45,4% по отношению ко II кв. 2016 г.



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

7.1.5 ПРИЧИНЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РОСТ СТОИМОСТИ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ В НОВОСТРОЙКАХ

Стоимость квартиры в новостройках прежде всего зависит от близости к завершению строительства, чем ближе срок сдачи дом, тем стоимость выше.

Нередко при строительстве точечных объектов стоимость повышается уже при вырастании объекта над землей. Минимальная стоимость объекта в данном случае на этапе котлована. Хотя сейчас продажа на данном этапе перестает быть повсеместной практикой, Застройщику выгоднее возвести хотя бы несколько этажей и начать продажи по более высоким ценам.

Однако, количество построенных этажей, как правило, не играют существенной роли при формировании цены в объектах массовой застройки, когда строятся сразу 5-10 и более домов, так как некоторые жилые дома строятся посекционно, либо Застройщик концентрирует свои средства на одном объекте, а затем только приступает к другому, хотя окончание строительства у них будет в один срок.

Также до сих пор на рынке остались ненадежные Застройщики, которые возводят «коробку», но не могут решить проблему с подводом коммуникаций, либо им не хватает средств для завершения стройки и дома-призраки могут годами стоять, но не принимать своих жителей до лучших времен. Поэтому количество построенных этажей не дает гарантии, что данный дом будет построен быстрее того, который еще находится на этапе котлована. В данном случае, более существенную роль в формировании стоимости окажет репутация Застройщика на рынке, чем «рост», либо наличие или отсутствие этажей жилого дома.

Существует также ряд факторов, формирующих окончательную цену квадратного метра. Итак, к объективным причинам, которые напрямую влияют на рост стоимости квадратных метров новостройках, относятся:

- Стадия готовности дома и капитализация района. Здесь закономерность весьма логична: чем ближе срок сдачи и готовность дома, тем выше будет цена. Те, кто присоединятся к строительству позже, заплатят за жилплощадь гораздо дороже.
- Объем продаж. В данном случае популярность объекта и высокие продажи повлекут за собой вовсе не снижение цены, а напротив, ее рост. Чем более востребован объект для покупателей и инвесторов, тем выше будет его цена. Если спрос будет минимальным, цены также останутся на уровне ниже среднего.
- Инфляция. В соответствии с законами рынка, уровень инфляция имеет непосредственное влияние на стоимость объектов продаж
- Рост цен на материалы и услуги. Чем выше будут затраты застройщика на возведение объекта, тем выше будет его итоговая стоимость.

А вот приобретение жилья с целью перепродажи, по мнению экспертов, становится менее выгодным бизнесом. Разница в стоимости котлована и сданного объекта, составляет 10–20 %. Но поскольку средний срок строительства — полтора-два года, то прибыль от подобных сделок действительно получается небольшой. (Источник: Инвестиции в недвижимость <http://rusadvice.org>).

Стоимость «квадрата» в новостройке Московского региона может вырасти до 20%. Прибыль от такого объекта после получения права собственности может также достичь 20%, что в итоге окупит финансовый риск вкладчиков. Если инвестору посчастливится вложить средства в объект, который находит в потенциально выгодном районе (например, с развитой дорожно-транспортной инфраструктурой), то прибыль может составить даже 30%. (Источник: <http://www.качественный-ремонт-квартиры.рф/news/kak-rastut-tseny-na-novostroyki-moskvy>).

Специалисты АН «Азбука Жилья» приводят следующие цифры роста квадратного метра в новостройках г.Москвы.



Средний уровень цен в новостройках по стадиям готовности²

По данным исследования «МИЭЛЬ-Новостройки», в среднем разница между ценой квартиры в новостройках Москвы на стадии котлована и после сдачи госкомиссии составляет 30-40%. В Московской области, как правило, этот показатель ниже – около 20-25%.

Более сдержанные цифры озвучили финансовые аналитики. Так, вложив деньги в правильный столичный объект, например, недорогую квартиру небольшой площади, расположенную в активно строящемся проекте на ранней стадии строительства, рост стоимости может составить в среднем не менее 20-30% за 2-3 года, уверена Анна Мишутина, аналитик ИК «ФИНАМ». Дарья Пичугина, аналитик «Инвесткафе», оценила возможную прибыль при покупке квартиры на начальной стадии строительства до его окончания в 20%. То есть при стоимости 7 млн рублей к моменту сдачи дома в эксплуатацию инвестор сможет заработать порядка 1,5 млн рублей.

Источник информации: <http://www.dolevoe.irn.ru/articles/605.html>

Вывод:

² <http://best-novostroy.ru/analitica/docs/5.pdf>

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.

7.2 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 – квартиры многоквартирных жилых домов 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

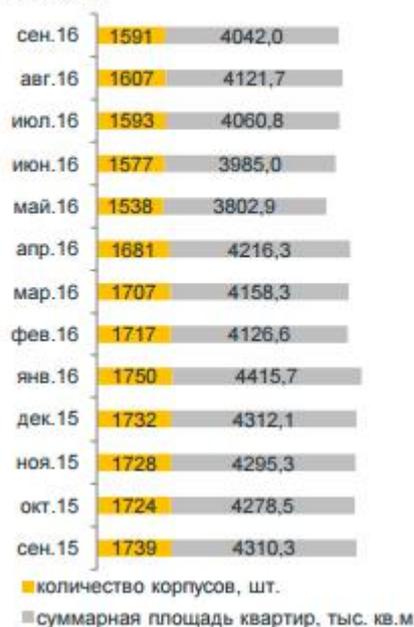
Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

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.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам III кв. 2016 г. остался практически без изменений (0,9%) в количестве корпусов и увеличился на 1,4% в суммарной площади квартир.

Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО, тыс. руб./кв. м



Изменение средневзвешенной цены предложения ко II кварталу 2016 г. и к III кв. 2015 г.

Класс	ко II кв. 2016	к III кв. 2015 г.
Эконом	0.1%	-6.0%
Комфорт	0.4%	-0.5%
Бизнес	-0.4%	-9.5%
В среднем	0.5%	-3.1%

В Московской области по итогам III кв. 2016 г. значение средневзвешенной цены кв. м осталось практически на том же уровне (0,5%) в сравнении с II кварталом 2016 г. и составило 78,0 тыс. руб. Спрос на квартиры в значительной степени поддерживался отсутствием резкого роста стоимости продаж. В МО цена кв. м квартир в новостройках эконом класса по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась (0,1%) – 73,0 тыс. руб./кв. м. На новостройки комфорт- класса цены также практически не изменились и составили 75,0 руб. за кв. м. Уровень цен на новостройки бизнес-класса сократился на 0,4% до 122,0 тыс. руб./кв. м.

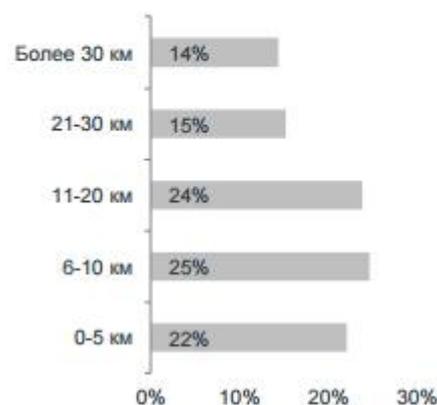


В III кв. 2016 г. средневзвешенная цена на первичном рынке МО в пределах 5 км. от МКАД составила 100,0 тыс. руб./кв. м. По мере удаления от границ «старой» Москвы уровень средневзвешенной цены снижался до 53,6 тыс. руб./кв. м. на удаленности более 30 км.

Средневзвешенная цена на первичном рынке МО в зависимости от расстояния от МКАД тыс. руб./кв. м.



Распределение объема предложения на первичном рынке МО в зависимости от удаленности от МКАД, в % от общего объема предложения



По итогам III кв. 2016 г. объем предложения на первичном рынке МО был распределен примерно равномерно на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД (по 22-25%). Больше всего предложения расположено на расстоянии от 6 до 10 км от границ «старой» Москвы, меньше всего объем распределен на расстоянии более 30 км.

По итогам III кв. 2016 г. объем предложения на рынке Московской области незначительно увеличился на 0,89% в количестве корпусов и на 1,4% в суммарной площади квартир. Уровень средневзвешенной цены увеличился на 0,5% относительно итогов II кв. 2016 г.

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

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:

ü район;

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

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ü наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ü наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ü близость магазинов, рынков;
- ü 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

- ü В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0% г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.
- ü Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).
- ü Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, в III кв. 2016 г. увеличился на 5,5% по сравнению со II кв. 2016 г.
- ü В Московской области объем предложения на первичном рынке жилья по итогам III кв. 2016 г. остался практически без изменений (0,9%) в количестве корпусов и увеличился на 1,4% в суммарной площади квартир.
- ü Средняя стоимость квартир в Жилого комплекса «Лидер Парк», в котором расположены объекты оценки составляет 70000-90000 руб./кв.м. (данные получены по данным сайте предложений на рынке <http://www.cian.ru/>).
- ü Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса.
- ü 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 сайта <http://www.azbuka.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:

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

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

- 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; |
| a_i - | вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки. |

Сумма вкладов равна единице

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

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 для однокомнатных квартир (студий)

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Однокомнатная квартира, 27,20 кв. м, на 4 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	2 526 336
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Однокомнатная квартира, 29,50 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	2 739 960
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Однокомнатная квартира, 28,30 кв. м, на 2 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	2 628 504
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Однокомнатная квартира, 27,20 кв. м, на 13 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	2 526 336
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Однокомнатная квартира, 27,20 кв. м, на 6 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома I квартал 2017 года	2 526 336

Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов для двухкомнатных квартир

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Двухкомнатная квартира, 52,8 кв. м, на 14 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	4 441 728
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Двухкомнатная квартира, 52,8 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	4 359 168
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Двухкомнатная квартира, 52,7 кв. м, на 9 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	4 350 912

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Двухкомнатная квартира, 52,7 кв. м, на 4 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	4 350 912
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Двухкомнатная квартира, 52,8 кв. м, на 13 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома I квартал 2017 года	4 359 168

Таблица 8.3 - Описание объектов-аналогов для трехкомнатных квартир

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения, руб.
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Трехкомнатная квартира, 89,8 кв. м, на 12 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	6 986 889
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Трехкомнатная квартира, 89,8 кв. м, на 16 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	6 986 889
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Трехкомнатная квартира, 91,1 кв. м, на 2 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	6 923 600
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Трехкомнатная квартира, 89,8 кв. м, на 11 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома: I квартал 2017 года	6 986 889
ноябрь 2016 года	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Трехкомнатная квартира, 89,8 кв. м, на 17 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, простая отделка, срок сдачи дома I квартал 2017 года	6 986 889

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

8.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.4 - Определение рыночной стоимости права требования на однокомнатную квартиру (студию) общей площадью 28,3³ кв.м, расположенную на 8 этаже 17-ти этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://лидер-парк.рф , тел. 8-495-649-12-12, Лидер Групп				
Цена предложения	Руб.	?	2 526 336	2 739 960	2 628 504	2 526 336	2 526 336
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	28,30	27,20	29,50	28,30	27,20	27,20
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	92 880	92 880	92 880	92 880	92 880
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		92 880	92 880	108 000	92 880	92 880
2. Условия финансирования		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
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		92 880	92 880	108 000	92 880	92 880
3. Условия продажи			публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		92 880	92 880	108 000	92 880	92 880

³ Учитывая, что в объявлениях по продаже квартир в жилом комплексе площадь квартир указана общая площадь с летними помещениями, то и для расчета используется проектная площадь с учетом летних помещений.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается				
<i>Корректировка</i>	%		-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		88 236	88 236	88 236	88 236	88 236
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		12 ноября 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв. м.		88 236	88 236	88 236	88 236	88 236
6. Местоположение		Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		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
8. Срок сдачи дома		I квартал 2017 года					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9. Физические характеристики							
9.1. Общая площадь	кв. м.	28,30	27,20	29,50	28,30	27,20	27,20
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		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
9.5. Этажность		8/17	4/17	16/17	2/17	13/17	6/17
Корректировка	%		0	0	0	0	0
10.Предполагаемое использование		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
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		88236	88236	88236	88236	88236
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		0%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <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.	88 236	88236 × 0,2 + 88236 × 0,2 + 88236 × 0,2 + 88236 × 0,2 + 88236 × 0,2 = 88236				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		2 497 079				

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение жилого назначения 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 конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае за дольщиками закреплено право требования, как на объект оценки, так и на объекты-аналоги, корректировка не вводится.

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. По данным Справочника рыночных корректировок СРК-2014, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 4-7%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае объекты-аналоги №1-5 торг принят в размере -5%.

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 2016 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, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Медведково», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 1 квартале 2017 года. Аналоги №1,2,3,4,5 будут также сданы в 1 квартале 2017 года. Корректировка вводится на основании данных пункта 7 настоящего отчета, согласно которому удорожание стоимости жилья от начальной стадии строительства до ввода объекта в эксплуатацию в среднем по рынку составляет 20%.

В данном случае, 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*: Все сравниваемые объекты являются 1-комнатными помещениями жилого назначения (студиями) стандартной общей площадью 25-45 кв.м., - введения поправки не требуется.

б) *материал стен*: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянuto, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитно-кирпичных домах, корректировки не вносятся.

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 с простой отделкой, 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.

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

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/samyepopulyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskova/>).

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 и аналоги №1, №2, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится.

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:

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

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 0,20; 0,20; 0,20; 0,20; 0,20 соответственно.

Таблица 8.5- Определение рыночной стоимости права требования на двухкомнатную квартиру общей площадью 52,7⁴ кв.м, расположенную на 7 этаже 17-ти этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://лидер-парк.рф , тел. 8-495-649-12-12, Лидер Групп				
Цена предложения	Руб.	?	4 441 728	4 359 168	4 350 912	4 350 912	4 359 168
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	52,70	52,80	52,80	52,70	52,70	52,80
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	84 124	82 560	82 560	82 560	82 560
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		84 124	82 560	82 560	82 560	82 560
2. Условия финансирования		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
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		84 124	82 560	82 560	82 560	82 560
3. Условия продажи		публичная оферта					
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		84 124	82 560	82 560	82 560	82 560
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается				
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5

⁴ Учитывая, что в объявлениях по продаже квартир в жилом комплексе площадь квартир указана общая площадь с летними помещениями, то и для расчета используется проектная площадь с учетом летних помещений.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		79 918	78 432	78 432	78 432	78 432
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		12 ноября 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		79 918	78 432	78 432	78 432	78 432
6. Местоположение		Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		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
8. Срок сдачи дома		I квартал 2017 года					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	52,70	52,80	52,80	52,70	52,70	52,80
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		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
9.5. Этажность		7/17	14/17	16/17	9/17	4/17	13/17
Корректировка	%		0	0	0	0	0
10.Предполагаемое использование		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
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		79918	78432	78432	78432	78432
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		0,84%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <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.	78 729	79918 × 0,2 + 78432 × 0,2 + 78432 × 0,2 + 78432 × 0,2 + 78432 × 0,2 = 78729				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		4 149 018				

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение жилого назначения 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 конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае за дольщиками закреплено право требования, как на объект оценки, так и на объекты-аналоги, корректировка не вводится.

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. По данным Справочника рыночных корректировок СРК-2014, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 4-7%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае объекты-аналоги №1-5 торг принят в размере -5%.

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 2016 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, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Медведково», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 1 квартале 2017 года. Аналоги №1,2,3,4,5 будут также сданы в 1 квартале 2017 года. Корректировка вводится на основании данных пункта 7 настоящего отчета, согласно которому удорожание стоимости жилья от начальной стадии строительства до ввода объекта в эксплуатацию в среднем по рынку составляет 20%.

В данном случае, 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*: Все сравниваемые объекты являются 2-комнатными помещениями жилого назначения стандартной общей площадью 50-60 кв.м., - введения поправки не требуется.

б) *материал стен*: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитно-кирпичных домах, корректировки не вносятся.

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 с простой отделкой, 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.

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

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/samyepopulyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskova/>).

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 и аналоги №1, №2, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится.

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:

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

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 0,20; 0,20; 0,20; 0,20; 0,20 соответственно.

Таблица 8.6 - Определение рыночной стоимости права требования на трехкомнатную квартиру общей площадью 89,8⁵ кв.м, расположенную на 11 этаже 17-ти этажного жилого монолитно-кирпичного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Источник получения информации			http://лидер-парк.рф , тел. 8-495-649-12-12, Лидер Групп				
Цена предложения	Руб.	?	6 986 889	6 986 889	6 923 600	6 986 889	6 986 889
Общая площадь с учетом летних помещений	кв.м.	89,80	89,80	89,80	91,10	89,80	89,80
Цена за единицу площади	Руб./ кв.м.	?	77 805	77 805	76 000	77 805	77 805
1. Вид права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		77 805	77 805	76 000	77 805	77 805
2. Условия финансирования		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
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		77 805	77 805	76 000	77 805	77 805
3. Условия продажи			публичная оферта				
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./кв. м.		77 805	77 805	76 000	77 805	77 805
4. Разница между ценой предложения и ценой сделки			уторговывание предусматривается				
Корректировка	%		-5	-5	-5	-5	-5

⁵ Учитывая, что в объявлениях по продаже квартир в жилом комплексе площадь квартир указана общая площадь с летними помещениями, то и для расчета используется проектная площадь с учетом летних помещений.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		73 915	73 915	72 200	73 915	73 915
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		12 ноября 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		73 915	73 915	72 200	73 915	73 915
6. Местоположение		Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания	Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
7. Экологические характеристики		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
8. Срок сдачи дома		I квартал 2017 года					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.Физические характеристики							
9.1.Общая площадь	кв.м.	89,80	89,80	89,80	91,10	89,80	89,80
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.2. Материал стен		Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
9.3. Внутренняя отделка		Простая отделка					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.4. Инженерное оборудование		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
9.5. Этажность		11/17	12/17	16/17	2/17	11/17	17/17
Корректировка	%		0	0	0	0	0
10.Предполагаемое использование		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
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	Руб./ кв.м.		73915	73915	72200	73915	73915
Общая валовая коррекция	%		0	0	0	0	0
Весовой коэффициент			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации		1,04%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:</p> $V = \frac{d}{a} * 100\%$ <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.	73 572	73915 × 0,2 + 73915 × 0,2 + 72200 × 0,2 + 73915 × 0,2 + 73915 × 0,2 = 73572				
Рыночная стоимость объекта оценки	Руб.		6 606 766				

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Право собственности на помещение жилого назначения 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 конкретного помещения жилого назначения в доме по окончании строительства этого дома.

В данном случае за дольщиками закреплено право требования, как на объект оценки, так и на объекты-аналоги, корректировка не вводится.

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. По данным Справочника рыночных корректировок СРК-2014, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 4-7%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

В данном случае объекты-аналоги №1-5 торг принят в размере -5%.

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 2016 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, г. Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания в 20 минутах транспортной доступности от станции Московского Метрополитена «Медведково», аналоги №1, №2, №3, №4, №5 также расположены аналогичной транспортной доступности, корректировка 0%.

СТАДИЯ ГОТОВНОСТИ:

Данный объект будет сдан во 1 квартале 2017 года. Аналоги №1,2,3 будут также сданы в 1 квартале 2017 года. Аналоги №4, №5 будут сданы в 3 квартале 2016 года. Корректировка вводится на основании данных пункта 7 настоящего отчета, согласно которому удорожание стоимости жилья от начальной стадии строительства до ввода объекта в эксплуатацию в среднем по рынку составляет 20%.

В данном случае, 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*: Все сравниваемые объекты являются 3-комнатными помещениями жилого назначения стандартной общей площадью 65-95 кв.м., - введения поправки не требуется.

б) *материал стен*: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость помещения жилого назначения. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является помещения жилого назначения в нем.

Еще несколько лет назад монолитные дома строились только в сегментах не ниже бизнес-класса. Считалось, что эта технология намного дороже панельного строительства. На самом деле это не так. В производстве монолитные дома не дороже, а по количеству использованного бетона – даже дешевле.

В отдельных случаях панельное строительство может оказаться даже дороже монолитного. Если у застройщика есть собственный завод по производству железобетонных изделий, индустриальное домостроение окажется более экономичным вариантом. Однако если такого завода нет, панель окажется невыгодной. Придется закупать изделия у чужого завода по установленной им и не всегда доступной цене.

То же самое касается и монолита. Если у застройщика есть свой крупный подрядчик по «монолитным» работам, строительство окажется более выгодным, чем при покупке панелей у чужого завода. При заказе строительных работ у внешней компании, экономии не получится. По оценкам Алтухова, при заказе и работ, и готовых изделий «на стороне» себестоимость дома растет на 15-20%.

Среди дополнительных издержек, свойственных панельному домостроению, – транспортные расходы, ведь перевозка крупногабаритных грузов стоит недешево. В отношении монолитного строительства дополнительными факторами роста цен могут служить некоторые непредвиденные траты. Так, если из-за погодных условий строительство было затянато, чтобы вернуться к прежним темпам, застройщику приходится нанимать дополнительную рабочую силу. Зато это позволяет вернуться к графику строительства достаточно быстро. (Источник: <http://www.mvn.ru/review/a31414.html>)

Недостатки и достоинства строительных технологий можно свести в таблицу:

Критерии оценки	Монолитное	Панельное
Ограничения по этажности	нет	есть
Архитектурное разнообразие	есть	нет
Площади квартир	больше	меньше
Свободная планировка квартир	возможна	нет
Скорость возведения	невысокая	высокая
Возможность массового строительства	нет	есть
Конечная стоимость для потребителя	выше	ниже
Рынок	коммерческое строительство	социальное строительство
Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru		

Аналоги №1,2,3,4,5 и объект оценки расположены в монолитно-кирпичных домах, корректировки не вносятся.

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, как и аналоги №1,2,3,4,5.

Корректировка вводится на основании данных сайтов ремонтных организаций (<http://www.remont-kvartir.com/>, <http://trian.tiu.ru/>, <http://sdelaem-rem.ru/>, <http://remontpodkluch.ru/>, <http://slomstroy.ru/>), согласно которым средняя стоимость работ 1 кв.м. площади в новостройках эконом-класса составляет 7000 руб./кв.м.

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

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

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/samyepopulyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-ipodmoskvyu/>).

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.metrimfo.ru/articles/96810.html>).

Объект оценки и аналоги №1, №2, №3, №4, №5 расположены не на первом этаже, корректировка не вносится.

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:

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

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 0,20; 0,20; 0,20; 0,20; 0,20 соответственно.

Таблица 8.7 - Расчет рыночной стоимости права требования на 1 кв.м. объектов жилого назначения по Договору № ОПТ2г-ЛП/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоэтажном многоквартирном жилом доме с объектами соцкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь жилых помещений (м.кв.)	Прив. пл. балкона/лоджии с понижающим коэффициентом м 0,3/0,5 (кв.м.)	Общая приведенная площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. для двухкомнатных квартир, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность	Рыночная стоимость квартиры, руб.
1	47	2	7	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
2	71	2	10	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
3	119	2	16	51,8	1,0	52,8	78 729	1	4 156 891
4	80	3	11	87,7	2,1	89,8	73 572	1	6 606 766
5	49	1	8	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
6	65	1	10	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
7	81	1	12	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
8	97	1	14	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
9	168	1	7	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
10	196	1	11	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
11	224	1	15	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
12	294	1	9	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
13	336	1	15	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
14	385	1	6	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
15	427	1	12	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
16	146	1	4	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
17	223	1	15	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
18	265	1	5	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
19	321	1	13	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
20	335	1	15	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
21	426	1	12	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
22	496	1	6	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
23	524	1	10	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
24	552	1	14	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
25	145	1	4	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
26	257	1	4	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
27	292	1	9	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
28	334	1	15	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
29	383	1	6	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
30	481	1	4	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
31	509	1	8	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь жилых помещений (м.кв.)	Прив. пл. балкона/лоджии с понижающим коэффициентом м 0,3/0,5 (кв.м.)	Общая приведенная площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. для двухкомнатных квартир, руб.	Корректирующий коэффициент на этажность	Рыночная стоимость квартиры, руб.
32	565	1	16	26,1	1,1	27,2	88 236	1	2 400 019
33	632	1	8	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
34	656	1	11	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
35	680	1	14	26,8	1,5	28,3	88 236	1	2 497 079
36	627	1	8	28,5	0,8	29,3	88 236	1	2 585 315
37	651	1	11	28,5	1,0	29,5	88 236	1	2 602 962
38	657	3	12	87,7	2,1	89,8	73 572	1	6 606 766
39	689	3	16	87,7	2,1	89,8	73 572	1	6 606 766
40	594	2	4	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
41	602	2	5	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
42	626	2	8	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
43	634	2	9	51,8	0,9	52,7	78 729	1	4 149 018
44	650	2	11	51,8	1,0	52,8	78 729	1	4 156 891
45	666	2	13	51,8	1,0	52,8	78 729	1	4 156 891
Итого:				1600,3		1653,7			137 453 365

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) по Договору № ОПТ2г-ЛП/10-14 от 31 октября 2014 г. участия в долевом строительстве на получение в собственность квартир общей площадью 1600,3 кв.м., расположенных в многоэтажном многоквартирном жилом доме с объектами социкультбыта, находящегося по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания.	Не применялся. Обоснованный отказ.	137 453 365 руб.	Не применялся. Обоснованный отказ.
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.		137 453 365	

Таблица 9.2 - Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая привед. площадь, кв. м.	Общая площадь жилых помещений, кв. м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
1	47	2	7	52,7	51,8	4 149 018
2	71	2	10	52,7	51,8	4 149 018
3	119	2	16	52,8	51,8	4 156 891
4	80	3	11	89,8	87,7	6 606 766
5	49	1	8	28,3	26,8	2 497 079
6	65	1	10	28,3	26,8	2 497 079
7	81	1	12	28,3	26,8	2 497 079
8	97	1	14	28,3	26,8	2 497 079
9	168	1	7	27,2	26,1	2 400 019
10	196	1	11	27,2	26,1	2 400 019
11	224	1	15	27,2	26,1	2 400 019
12	294	1	9	27,2	26,1	2 400 019
13	336	1	15	27,2	26,1	2 400 019
14	385	1	6	27,2	26,1	2 400 019
15	427	1	12	27,2	26,1	2 400 019
16	146	1	4	27,2	26,1	2 400 019
17	223	1	15	27,2	26,1	2 400 019
18	265	1	5	27,2	26,1	2 400 019
19	321	1	13	27,2	26,1	2 400 019
20	335	1	15	27,2	26,1	2 400 019
21	426	1	12	27,2	26,1	2 400 019
22	496	1	6	27,2	26,1	2 400 019
23	524	1	10	27,2	26,1	2 400 019
24	552	1	14	27,2	26,1	2 400 019
25	145	1	4	27,2	26,1	2 400 019
26	257	1	4	27,2	26,1	2 400 019

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая привед. площадь, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Рыночная стоимость объектов жилого назначения без учета НДС (18%), руб.
27	292	1	9	27,2	26,1	2 400 019
28	334	1	15	27,2	26,1	2 400 019
29	383	1	6	27,2	26,1	2 400 019
30	481	1	4	27,2	26,1	2 400 019
31	509	1	8	27,2	26,1	2 400 019
32	565	1	16	27,2	26,1	2 400 019
33	632	1	8	28,3	26,8	2 497 079
34	656	1	11	28,3	26,8	2 497 079
35	680	1	14	28,3	26,8	2 497 079
36	627	1	8	29,3	28,5	2 585 315
37	651	1	11	29,5	28,5	2 602 962
38	657	3	12	89,8	87,7	6 606 766
39	689	3	16	89,8	87,7	6 606 766
40	594	2	4	52,7	51,8	4 149 018
41	602	2	5	52,7	51,8	4 149 018
42	626	2	8	52,7	51,8	4 149 018
43	634	2	9	52,7	51,8	4 149 018
44	650	2	11	52,8	51,8	4 156 891
45	666	2	13	52,8	51,8	4 156 891
Итого:				1653,7	1600,3	137 453 365

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.



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

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая привед. площадь, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	47	2	7	52,7	51,8	4 149 018
2	71	2	10	52,7	51,8	4 149 018
3	119	2	16	52,8	51,8	4 156 891
4	80	3	11	89,8	87,7	6 606 766
5	49	1	8	28,3	26,8	2 497 079
6	65	1	10	28,3	26,8	2 497 079
7	81	1	12	28,3	26,8	2 497 079
8	97	1	14	28,3	26,8	2 497 079
9	168	1	7	27,2	26,1	2 400 019
10	196	1	11	27,2	26,1	2 400 019
11	224	1	15	27,2	26,1	2 400 019
12	294	1	9	27,2	26,1	2 400 019
13	336	1	15	27,2	26,1	2 400 019
14	385	1	6	27,2	26,1	2 400 019
15	427	1	12	27,2	26,1	2 400 019
16	146	1	4	27,2	26,1	2 400 019
17	223	1	15	27,2	26,1	2 400 019
18	265	1	5	27,2	26,1	2 400 019
19	321	1	13	27,2	26,1	2 400 019
20	335	1	15	27,2	26,1	2 400 019
21	426	1	12	27,2	26,1	2 400 019
22	496	1	6	27,2	26,1	2 400 019
23	524	1	10	27,2	26,1	2 400 019
24	552	1	14	27,2	26,1	2 400 019

№ п/п	№	Кол-во комнат	Этаж	Общая привед. площадь, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
25	145	1	4	27,2	26,1	2 400 019
26	257	1	4	27,2	26,1	2 400 019
27	292	1	9	27,2	26,1	2 400 019
28	334	1	15	27,2	26,1	2 400 019
29	383	1	6	27,2	26,1	2 400 019
30	481	1	4	27,2	26,1	2 400 019
31	509	1	8	27,2	26,1	2 400 019
32	565	1	16	27,2	26,1	2 400 019
33	632	1	8	28,3	26,8	2 497 079
34	656	1	11	28,3	26,8	2 497 079
35	680	1	14	28,3	26,8	2 497 079
36	627	1	8	29,3	28,5	2 585 315
37	651	1	11	29,5	28,5	2 602 962
38	657	3	12	89,8	87,7	6 606 766
39	689	3	16	89,8	87,7	6 606 766
40	594	2	4	52,7	51,8	4 149 018
41	602	2	5	52,7	51,8	4 149 018
42	626	2	8	52,7	51,8	4 149 018
43	634	2	9	52,7	51,8	4 149 018
44	650	2	11	52,8	51,8	4 156 891
45	666	2	13	52,8	51,8	4 156 891
Итого:				1653,7	1600,3	137 453 365

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, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, 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



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Рапшинская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(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.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков



ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

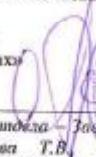
«29» декабря 2015 г.

г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по 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. 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
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По 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. 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 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.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов). Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) Рублей.
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)





Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *D-333/Ad*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586FB40R1646-00001

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1586FB40R1646-D00001 К ДОГОВОРУ № 1586FB40R1646 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «22» АПРЕЛЯ 2015 Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3			
Объект страхования: не противоречащее 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.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (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.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	686 835 руб. 62 коп. (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять рублей 62 копейки)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г., - четвертый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» января 2016 г., - пятый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка) оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «31» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: 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 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

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: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  Д.Г. Старостин/



Дата выдачи Страхового полиса: «21» января 2016 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

ВЫБОР КВАРТИРЫ | КОММЕРЧЕСКОЕ КОМПЛЕКСИ | О ПРОЕКТЕ | ДИАГРАММА СТРОИТЕЛЬСТВА | ИСТОРИЯ | ДОКУМЕНТЫ | БЛОГ | КОНТАКТЫ

СБЕРБАНК ОБЪЕКТ АКРЕДИТОВАН +7 (495) 256-26-50

Корпус 4 (II очередь)

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

КУДА ВЛОЖИТЬ ДЕНЬГИ?

ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ [x] ПО ПЛОЩАДИ [x] ПО СТОИМОСТИ [x] ПО ПАРАМЕТРАМ [x] ПРИМЕНИТЬ

АКЦИЯ ПОСМОТРЕТЬ ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ В НАШЕЙ СЕТИ СБРОС НАСТРОЕК

Комната	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Характеристики	Секция	Этаж	Номер квартиры	Планировка квартиры	Статус	В корзину
студия	29.50	3 184 000 2 739 960	☺ ☹ ☹	6	16	692Г	Посмотреть	Р	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	29.50	3 184 000 2 739 960	☹ ☹ ☹	1	16	117Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	28.30	3 064 400 2 628 504	☺ ☹ ☹	5	2	469Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 526 336	☹ ☹ ☹	3	4	257Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 937 600	☺ ☹ ☹	5	13	546Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Выбор корпуса:
 КОРПУС 1 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 2 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 3 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 4 (II ОЧЕРЕДЬ) [x]

Выбор секции:
 1 2 3 4 5

Выбор этажа:
 17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4

<http://xn----8sbkenqb0bhd.xn--p1ai/flats/103/>

студия	29.50	3 184 000 2 739 960	☺ ☹ ☹	6	16	692Г	Посмотреть	Р	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	29.50	3 184 000 2 739 960	☹ ☹ ☹	1	16	117Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	28.30	3 064 400 2 628 504	☺ ☹ ☹	5	2	469Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 526 336	☹ ☹ ☹	3	4	257Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 937 600	☺ ☹ ☹	5	13	546Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 526 336	☹ ☹ ☹	4	6	383Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	28.30	2 628 504	☹ ☹ ☹	6	8	632Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	29.50	3 184 000 2 739 960	☺ ☹ ☹	1	13	93Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 937 600 2 526 336	☺ ☹ ☹	4	15	446Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
студия	27.20	2 526 336	☹ ☹ ☹	2	4	146Г	Посмотреть	☹	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Выбор корпуса:
 КОРПУС 1 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 2 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 3 (I ОЧЕРЕДЬ) [x]
 КОРПУС 4 (II ОЧЕРЕДЬ) [x]

Выбор секции:
 1 2 3 4 5

Выбор этажа:
 17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4

<http://xn----8sbkenqb0bhd.xn--p1ai/flats/103/>

ИНФРАСТРУКТУРА
ФОТОГРАФИИ
КАК КУПИТЬ?
АКЦИИ
ФЗ-214

Выбор корпуса:
КОРПУС 1 (ПЕРВЫЙ)
КОРПУС 2 (В ОЧЕРЕДИ)
КОРПУС 3 (В ОЧЕРЕДИ)
КОРПУС 4 (В ОЧЕРЕДИ)

Выбор секции:
1 2 3 4 5

Выбор этажа:
17
16
15
14
13

Выбор этажа:
17
16
15
14
13

Лидер-парк.рф/flats/103/

ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ | ПО ПЛОЩАДИ | ПО СТОИМОСТИ | ПО ПАРАМЕТРАМ | ВЕРНУТЬСЯ

АКЦИЯ | ПОСМОТРЕТЬ ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ В НАШЕЙ СЕТЕ | СБОРО НАСТРОЕК

Комнаты	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Характеристики	Секция	Этаж	Номер квартиры	Планировка квартиры	Статус	В корзину
2Е	52.80	6 068 800 4 441 728		6	14	674Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.80	4 359 168		1	16	119Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.70	4 350 912		6	9	634Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	53.80	6 144 800 4 441 728		1	2	7Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.70	4 350 912		6	4	594Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.80	4 359 168		6	13	666Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.70	4 350 912		1	10	71Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	52.70	4 350 912		6	8	626Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
2Е	53.80	6 144 800 4 441 728		6	2	578Г	Посмотреть	Ерм...	ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

<http://xn----8sbkenqb0bhd.xn--p1ai/flats/103/>

ИНФРАСТРУКТУРА
ФОТОГРАФИИ
КАК КУПИТЬ?
АКЦИИ
ФЗ-214

Выбор корпуса:
КОРПУС 1 (ПЕРВЫЙ)
КОРПУС 2 (В ОЧЕРЕДИ)
КОРПУС 3 (В ОЧЕРЕДИ)
КОРПУС 4 (В ОЧЕРЕДИ)

Выбор секции:
1 2 3 4 5

Выбор этажа:
17
16
15
14
13
12
11
10
9

Лидер-парк.рф/flats/103/

ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ | ПО ПЛОЩАДИ | ПО СТОИМОСТИ | ПО ПАРАМЕТРАМ | ВЕРНУТЬСЯ

АКЦИЯ | ПОСМОТРЕТЬ ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ В НАШЕЙ СЕТЕ | СБОРО НАСТРОЕК

Комнаты	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Характеристики	Секция	Этаж	Номер квартиры	Планировка квартиры	Статус	В корзину
3	89.80	6 986 889		6	12	657Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	89.80	7 264 620 6 986 889		1	16	120Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	91.10	7 288 000 6 923 600		1	2	8Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	91.10	7 288 000 6 923 600		6	2	577Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	89.80	6 986 889		1	11	80Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	89.80	6 986 889		6	16	689Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	89.80	7 264 620 6 986 889		1	17	128Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ
3	89.80	7 264 620		1	3	16Г	Посмотреть		ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

<http://xn----8sbkenqb0bhd.xn--p1ai/flats/103/>

Приложение 4

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Кому **Обществу с ограниченной ответственностью**

(наименование застройщика)

«Лидер М»

(фамилия, имя, отчество – для граждан)

123022, г. Москва, ул. Большая Декабрьская,

(полное наименование организации – для юридических лиц)

д. 10, стр. 2.

(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство
№ RU50501102-002349

Администрация городского поселения Мытищи

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

Мытищинского муниципального района,

или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию объекта **капитального** строительства:

(исполнение завернуть)

Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами соцкультбыта

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,

с техническими показателями:

здание жилого дома:

6-секционный; П-образный в плане, **этажность - 17**, общее количество этажей - **18**, в т. ч. одноэтажная подземная часть (подвал) и 17 надземных этажей с техническим этажом высотой 1.78 м; **общая площадь 49770.9 кв. м**, в т.ч. надземная 46695.40 кв. м, подземная 3075.50 кв. м; **площадь застройки 3982.0 кв. м; строительный объём 150967.0 куб. м**, в т. ч. надземной части 141124.0 куб. м, подземной части 9843.0 куб. м;

площадь квартир 29692.8 кв. м; количество квартир 704 шт., в т.ч. студий 320, однокомнатных 192, двухкомнатных евро 32, двухкомнатных 128, трехкомнатных 32; **расчетное количество жителей 960 чел.**;

площадь встроенных помещений общественного назначения 2156.7 кв. м;

(краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу

Московская область, город Мытищи,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,

микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания

администрации района и т.д. или строительный адрес)

на земельном участке площадью 1,4797 га по проекту межевания территории
из земельных участков площадью **73918 кв. м** с кадастровым номером **50:12:0101003:53**,
площадью **81247 кв. м** с кадастровым номером **50:12:0101003:55**
площадью **13722 кв. м** с кадастровым номером **50:12:0101003:1922**

*Срок действия настоящего разрешения – до “ **28** ” **июля** 20 **17** г.

Глава поселения

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

(подпись)

А.М. Казаков

(расшифровка подписи)

“ **28** ” **июля** 20 **14** г.

Зачеркнутое не читать. Вписанному верить

Глава поселения **А.М. Казаков**

М.П.

« **25** » августа 2014 г.

МП

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
о проекте строительства Многоэтажного многоквартирного жилого дома с объектами
соцкультбыта по адресу: Московская область, город Мытищи,
мкр. 17-А, участок №44 по схеме межевания

1. Информация о застройщике:

1.1. Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер М»
1.2. Место нахождения застройщика:	123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д. 10, строение 2.
1.3. Режим работы:	Понедельник – четверг с 9:00 до 18:00; пятница – с 9:00 до 17:00; суббота, воскресенье – выходные дни
1.4. О государственной регистрации Застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер М», ИНН /КПП 7733761802 / 770301001, ОГРН 1117746196204, свидетельство о государственной регистрации серия 77 №012839679, дата государственной регистрации: 17 марта 2011 года, Свидетельство о постановке на налоговый учет в Испекции Федеральной налоговой службы №33 по Москве от 17.03.2011 г. серии 77 № 012839679, Свидетельство о постановке на налоговый учет в Испекции Федеральной налоговой службы №3 по Москве от 01.10.2013 г. серии 77 № 015466665.
1.5. Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника):	Количество участников – всего: 1. 100% долей в ООО «Лидер М» принадлежат Лябихову Роману Михайловичу
1.6. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:	Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.п. Мытищи, г. Мытищи, мкр. 17-А, участок №47.Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - не позднее 27 июля 2015года. Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.п. Мытищи, г. Мытищи, мкр. 17-А, участок №46 по схеме межевания. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - не позднее 01 июля 2016 года Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, г.п. Мытищи, г. Мытищи, мкр. 17-А, участок №48 по схеме межевания. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией - не позднее 01 июля 2016 года.

1.7. Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом:	Вид деятельности не подлежит лицензированию.
1.8. О финансовом результате текущего года:	Чистая прибыль за последний отчетный период (за 2013 год) составила 83 000,00 рублей. Убыток за последний отчетный период (за 2013 год) составил 0,00 рублей.
1.9. О размере кредиторской (дебиторской) задолженности:	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2013 г. составила 43 742 359,65 рублей Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2013г. составила 32 194 753,75 рублей.

2. Информация о проекте строительства:

2.1. Цель проекта строительства	Строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с объектами соцкультбыта по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 17-А, участок №44 по схеме межевания.
2.2. Этапы и сроки реализации строительного проекта:	Производство строительных и иных работ: - начало работ – 15.11.2014 года; - окончание работ – 15.11.2016 года
2.3. Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 17.06.2014 года № 2-1-1-0042-14, выданное ООО «Главная негосударственная экспертиза (Главэкспертиза)», свидетельство об аккредитации № РОСС RU. 0001.610105.
2.4. Права застройщика на земельный участок	В соответствии с Проектом планировки и проектом межевания территории территории, утвержденным Постановлением Администрации городского поселения Мытищи № 1455 от 04.09.2013г., строительство осуществляется на смежных земельных участках, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 17-А, на площади 1,4797 га: <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок площадью 81247 кв.м с кадастровым номером 50:12:0101003:55. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи высвобождаемого недвижимого имущества №141/2186/2 от 30.12.2011 г., свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН №109362 от 28 февраля 2014 г., на основании решения о разделе вышеуказанного участка. • земельный участок площадью 13722 кв.м с кадастровым номером 50:12:0101003:1922 принадлежит на праве собственности ООО «Абсолют» (право собственности зарегистрировано в

	<p>Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 26.12.2013г., рег.№ 50-50-62/158/2013-401) находится во владении и пользовании (аренде) у Застройщика на основании Договора аренды земельного участка 1А/05-14 от 7 мая 2014г., заключенный между Застройщиком и ООО «Абсолют».</p> <p>Часть земельного участка с кадастровым номером 50:12:0101003:55 в будущем будет образована в отдельный земельный участок. На земельном участке с кадастровым номером 50:12:0101003:55 площадью 81247 кв. метров также планируются к строительству два многоэтажных многоквартирных жилых дома, гостинично-деловой центр, общеобразовательное учреждение (школа). Части земельных участков под указанными в настоящем абзаце объектами в будущем также будут образованы в отдельные земельные участки.</p>
2.5. Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № RU50501102-002349 от 28 июля 2014г. выдано Администрацией городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района; срок действия разрешения до 28 июля 2017г.
2.6. Границы и площадь земельного участка	Строительство многоквартирного жилого дома ведется на смежных земельных участках площадью 1,4797 га согласно Проекта планировки и межевания территории: земельный участок площадью 81247 кв.м, кадастровый номер 50:12:0101003:55, и земельный участок площадью 13 722 кв.м с кадастровым номером 50:12:0101003:1922.
2.7. Элементы благоустройства	По окончании строительства жилого дома и прокладки инженерных коммуникаций к нему, прилегающая территория подлежит благоустройству. Благоустройством территории предусматривается: устройство проездов, площадок, тротуаров и пешеходных зон; устройство площадки для детей и занятий физкультурой; устройство площадки для отдыха, устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм.
2.8. Местоположение стоящегося здания, его описание в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Здание расположено на участке вытянутой конфигурации. Поверхность площадки имеет относительно ровный рельеф, с локальным понижением и перепадом высот в пределах границ участка до 2,43 м. Абсолютные отметки колеблются от 162,55м до 164,98м. Жилой дом – 6-ти секционный, включая две угловые, 17-этажный + технический теплый чердак высотой 1,78 м. Жилые помещения занимают 2-17 этаж. Количество этажей – 18, включая

	<p>одноэтажную подземную часть (подвал) и 17 надземных этажей с техническим этажом высотой 1,78 м.</p> <p>Площадь застройки составляет 3 982 кв.м.</p> <p>Строительный объем здания: 150967,0 м³ - надземной части – 141124,0 м³; - подземной части – 9843,0 м³.</p>
<p>2.9. Количество в составе строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: квартир, гаражей, иных объектов недвижимости.</p> <p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Общая площадь проектируемого здания составляет 49770,9 м², в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая площадь квартир – 29692,8 м², - общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 2156,7 м² <p>Общее количество квартир – 704 шт. Количество нежилых помещений – 16 шт.</p>
<p>2.10. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Коммерческое использование, размещение инженерного оборудования, размещение ТСЖ.</p>
<p>2.11. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ вентиляционные камеры; ▪ помещения ТСЖ; ▪ техническое подполье; ▪ помещения для консьержа; ▪ лестницы; ▪ тамбуры; ▪ межквартирные коридоры; ▪ вестибюли; ▪ лифтовые холлы; ▪ индивидуальный тепловой пункт; ▪ электрощитовые; ▪ мусоросборные камеры;
<p>2.12. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – «01» февраля 2017 года.</p>
<p>2.13. Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Администрация Мытищинского муниципального района; ▪ Служба государственного строительного надзора и экспертизы; ▪ Государственная административно-техническая инспекция; ▪ Застройщик – ООО «Лидер М» ▪ Генеральный подрядчик – ООО «Ремстрой» ▪ Генеральный проектировщик – ООО «Лидер Проект» ▪ Эксплуатирующая организация.
<p>2.14. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>Финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности, в части данного проекта риски носят</p>

	<p>маловероятный характер.</p> <p>Страхование гражданской-правовой ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникающего при осуществлении проекта в течение срока осуществления строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.</p>
2.15. Планируемая стоимость строительства жилого дома	<p>Планируемая стоимость реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объекта по состоянию на 30.09.2014 года составляет 1 710 135 567 рублей.</p>
2.16. Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	<p>- Застройщик ООО «Лидер М» (ИНН: 7733761802, КПП: 770301001, ОГРН: 1117746196204);</p> <p>- Генеральный подрядчик – ООО «Ремстрой» (ИНН 7810592580, КПП 781001001, ОГРН 1107847194058, БИК 044030850, Свидетельство №0031.02-2011-7810592580-С-231 о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 05.07.2011 года, Свидетельство №0031.05-2014-7810592580-С-231 о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 06.05.2014);</p> <p>- Генеральный проектировщик – ООО «Лидер Проект» (ИНН 7703774184, КПП 770301001, ОГРН 1127746651670, Свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: СРО ПСЗ 29-11-12-355-П-016 от 29.11.2012 г.).</p>
2.17. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение</p>

	<p>обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская» (г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 4-6, лит. А, пом.3-Н).</p>
<p>2.18. Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства, нет.</p>

**Генеральный директор
ООО «Лидер М»**

Лябихов Р.М.

**ДОГОВОР №ОИТ2-ДП/10-14
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Москва

«31» октября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер М», именуемое в дальнейшем «Застройщик», местонахождение: 123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д.10, стр.2, ИНН 7733761802, ОГРН 1117746196204, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №012839679, дата государственной регистрации: 17 марта 2011 года, в лице **Сычевой Евгении Вячеславовны**, действующей на основании доверенности 77 АБ 2155430 от 04.02.2014г., удостоверенной Пушкарук Александрой Витальевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ралько Василия Васильевича, реестровый № 20-103, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», 123317, Российская Федерация, г. Москва, Пресненская набережная, дом 10, ИНН 7710183778 КПП 775001001 ОГРН 1027739007570, в лице **Завьялова Василия Александровича**, действующего на основании доверенности № УА-279/14 от 31 октября 2014 года, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами соцкультбыта, находящийся по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 44 по схеме межевания (далее по тексту – «Жилой дом»).

В соответствии с Проектом планировки и разработанным в составе Проекта планировки Проектом межевания территории, утвержденными Постановлением Администрации городского поселения Мытищи № 1455 от 04.09.2013г. (далее по тексту Проект планировки и Проект межевания совместно именуются «Проект планировки»), строительство Жилого дома осуществляется на смежных земельных участках, расположенных по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 17-А, на площади 1,4797 га:

- земельный участок площадью 81247 кв.м с кадастровым номером 50:12:0101003:55. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи высвобождаемого недвижимого имущества №141/2186/2 от 30.12.2011г., свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН №109362 от 28 февраля 2014 г., на основании решения о разделе вышеуказанного участка;
- земельный участок площадью 13722 кв.м с кадастровым номером 50:12:0101003:1922 принадлежит на праве собственности ООО «Абсолют» (право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 26.12.2013г., рег.№ 50-50-62/158/2013-401) находится во владении и пользовании (аренде) у Застройщика на основании Договора аренды земельного участка 1А/05-14 от 7 мая 2014г., заключенный между Застройщиком и ООО «Абсолют», зарегистрированный в УФРС по Московской области (запись о регистрации № 50-50-12/700/2014-127).

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства (далее по тексту совместно именуемые «Объекты долевого строительства» или «Квартиры», а по отдельности «Объект долевого строительства» или «Квартира»), указанные в п. 1.2. настоящего Договора и входящие в состав Жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Жилой дом имеет следующие характеристики: этажность - 17, общее количество этажей - 18, в т. ч.: одноэтажная подземная часть (подвал) и 17 надземных этажей с техническим этажом высотой 1,78 м; Общая площадь составляет 49770,9 м², в том числе: общая площадь квартир – 29692,8 м²; общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 2156,7 м², строительный объем здания: 150967,0 м³, из них: надземной части – 141124,0 м³; подземной части – 9843,0 м³; площадь квартир 29692,8 кв. м; количество квартир 704 шт.

На Земельном участке с кадастровым номером 50:12:0101003:55 площадью 81247 кв.м в соответствии с Проектом планировки также планируются к строительству два многоэтажных многоквартирных жилых дома, гостинично-деловой центр, часть общеобразовательного учреждения (школа). Части Земельного участка с кадастровым номером 50:12:0101003:55, в том числе под указанными в настоящем абзаце объектами недвижимости, в будущем также будут выделены (сформированы) в отдельные земельные участки. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление строительства объектов недвижимости, указанных в настоящем абзаце, на Земельном участке с кадастровым номером 50:12:0101003:55, площадью 81247 кв.м.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка №44 по проекту межевания территории, в т.ч. путем раздела Земельного участка с кадастровым номером 50:12:0101003:55 площадью 81247 кв.м и объединения со смежными земельными участками в соответствии с Проектом планировки и постановку образованных в порядке раздела, объединения, перераспределения или выдела земельных участков, на кадастровый учет, а также на совершение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ регистрационных действий.

- 1.1.1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что к общему имуществу Жилого дома будет относиться земельный участок площадью 1,4797 га сформированный в соответствии с Проектом планировки (№44 участка на чертеже межевания). Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на указанное в настоящем подпункте.

Объектами долевого строительства являются жилые помещения (квартиры) в Жилом доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а также общее имущество в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию на условиях настоящего Договора, строящееся (создаваемое) также с привлечением средств Участника долевого строительства.

Жилое помещение (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

- 1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектами долевого строительства согласно проектной документации является **Квартиры (до выполнения отделки и (или) подготовки под отделку)**, со следующими характеристиками:

2.

№	Оси	№ Квартиры	№ Секции	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь жилых помещений (м.кв.)	Прив. пл. балкона/ лоджии кв.м с понижающим коэффициентом 0,3/0,5	Общая приведенная Площадь кв.м	Цена Объекта долевого строительства, руб.
1	1-1с; Жс-Кс	47	1	2	7	51,8	0,9	52,7	4 005 200
2	1-1с; Жс-Кс	71	1	2	10	51,8	0,9	52,7	4 005 200
3	1-1с; Жс-Кс	119	1	2	16	51,8	1,0	52,8	4 012 800
4	2-2с; Ж/1с-Лс	48	1	3	7	87,7	2,1	89,8	6 824 800
5	2-2с; Ж/1с-Лс	80	1	3	11	87,7	2,1	89,8	6 824 800
6	2-2с; Ж/1с-Лс	112	1	3	15	87,7	2,1	89,8	6 824 800
7	2-1с; Б-Бс	49	1	1	8	26,8	1,5	28,3	2 150 800

7

8	2-1e; Б-Бс	65	1	1	10	26,8	1,5	28,3	2 150 800
9	2-1e; Б-Бс	81	1	1	12	26,8	1,5	28,3	2 150 800
10	2-1e; Б-Бс	97	1	1	14	26,8	1,5	28,3	2 150 800
11	4e-5e; А-Ас	168	2	1	7	26,1	1,1	27,2	2 067 200
12	4e-5e; А-Ас	196	2	1	11	26,1	1,1	27,2	2 067 200
13	4e-5e; А-Ас	224	2	1	15	26,1	1,1	27,2	2 067 200
14	4e-5e; А-Ас	259	3	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
15	4e-5e; А-Ас	294	3	1	9	26,1	1,1	27,2	2 067 200
16	4e-5e; А-Ас	336	3	1	15	26,1	1,1	27,2	2 067 200
17	4e-5e; А-Ас	385	4	1	6	26,1	1,1	27,2	2 067 200
18	4e-5e; А-Ас	427	4	1	12	26,1	1,1	27,2	2 067 200
19	5e-6e; А-Ас	146	2	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
20	5e-6e; А-Ас	167	2	1	7	26,1	1,1	27,2	2 067 200
21	5e-6e; А-Ас	195	2	1	11	26,1	1,1	27,2	2 067 200
22	5e-6e; А-Ас	223	2	1	15	26,1	1,1	27,2	2 067 200
23	5e-6e; А-Ас	258	3	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
24	5e-6e; А-Ас	265	3	1	5	26,1	1,1	27,2	2 067 200
25	5e-6e; А-Ас	293	3	1	9	26,1	1,1	27,2	2 067 200
26	5e-6e; А-Ас	321	3	1	13	26,1	1,1	27,2	2 067 200
27	5e-6e; А-Ас	335	3	1	15	26,1	1,1	27,2	2 067 200
28	5e-6e; А-Ас	384	4	1	6	26,1	1,1	27,2	2 067 200
29	5e-6e; А-Ас	405	4	1	9	26,1	1,1	27,2	2 067 200
30	5e-6e; А-Ас	426	4	1	12	26,1	1,1	27,2	2 067 200
31	5e-6e; А-Ас	496	5	1	6	26,1	1,1	27,2	2 067 200
32	5e-6e; А-Ас	524	5	1	10	26,1	1,1	27,2	2 067 200
33	5e-6e; А-Ас	552	5	1	14	26,1	1,1	27,2	2 067 200
34	6e-7e; А-Ас	145	2	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
35	6e-7e; А-Ас	257	3	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
36	6e-7e; А-Ас	292	3	1	9	26,1	1,1	27,2	2 067 200
37	6e-7e; А-Ас	334	3	1	15	26,1	1,1	27,2	2 067 200
38	6e-7e; А-Ас	383	4	1	6	26,1	1,1	27,2	2 067 200
39	6e-7e; А-Ас	425	4	1	12	26,1	1,1	27,2	2 067 200
40	6e-7e; А-Ас	481	5	1	4	26,1	1,1	27,2	2 067 200
41	6e-7e; А-Ас	509	5	1	8	26,1	1,1	27,2	2 067 200
42	6e-7e; А-Ас	537	5	1	12	26,1	1,1	27,2	2 067 200
43	6e-7e; А-Ас	565	5	1	16	26,1	1,1	27,2	2 067 200
44	Б-Бс; 10с-10	632	6	1	8	26,8	1,5	28,3	2 150 800
45	Б-Бс; 10с-10	656	6	1	11	26,8	1,5	28,3	2 150 800
46	Б-Бс; 10с-10	680	6	1	14	26,8	1,5	28,3	2 150 800
47	Ес-Жс; 10с-11	595	6	1	4	28,5	0,8	29,3	4 005 200
48	Ес-Жс; 10с-11	627	6	1	8	28,5	0,8	29,3	4 005 200
49	Ес-Жс; 10с-11	651	6	1	11	28,5	1,0	29,5	4 012 800
50	Ж/1с-Лс; 9-10	657	6	3	12	87,7	2,1	89,8	6 824 800
51	Ж/1с-Лс; 9-10	689	6	3	16	87,7	2,1	89,8	6 824 800
52	Жс-Кс; 10с-10	594	6	2	4	51,8	0,9	52,7	6 824 800
53	Жс-Кс; 10с-10	602	6	2	5	51,8	0,9	52,7	2 150 800
54	Жс-Кс; 10с-10	626	6	2	8	51,8	0,9	52,7	2 150 800
55	Жс-Кс; 10с-10	634	6	2	9	51,8	0,9	52,7	2 150 800
56	Жс-Кс; 10с-10	650	6	2	11	51,8	1,0	52,8	2 150 800

57	Жс-Кс; 10с-10	666	6	2	13	51,8	1,0	52,8	2 067 200
								2107,4	

Площадь Квартир, указанных в настоящем пункте Договора, подлежит уточнению в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

2.2. В Квартире производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. и (или) настоящим Договором, а также обязательств по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объектов долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.13 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве от 05 октября 2014г., заключенному между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Советская» (г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 4-6, лит. А, пом.3-Н).

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Договором купли-продажи высвобождаемого недвижимого имущества №141/2186/2 от 30.12.2011г., свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН №109362 от 28 февраля 2014 г;
- Договором аренды земельного участка 1А/05-14 от 7 мая 2014г., зарегистрированным в УФРС по Московской области (запись о регистрации № 50-50-12/700/2014-127);
- Разрешением на строительство № №RU50501102-002349 от «28» июля 2014 г., выданное Администрацией городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района, срок действия разрешения до «28» июля 2017 года.
- Проектной декларацией, содержащая информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещена в сети «Интернет» «28» июля 2014 года на сайте <http://лидер-парк.рф/> и может быть представлена для ознакомления по месту нахождения Застройщика;
- Проектом планировки и проектом межевания территории для застройки микрорайона 17-А г.Мытищи городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области, утвержденным Постановлением Администрации городского поселения Мытищи № 1455 от 04.09.2013г. об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для застройки микрорайона 17-А г.Мытищи городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает

Квартиры, указанные в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, Стороны уточняют размер общей площади Квартир и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиры возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиры у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиры.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиры, указанные в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ, земельный участок площадью 1,4797 га, согласно Проекта планировки, на котором осуществляется строительство Жилого дома, будет являться общим имуществом собственников помещений Жилого дома в соответствии с положениями подп. 1.1.1. настоящего Договора. Доля в праве общей собственности на вышеуказанный земельный участок будет пропорциональна размеру общей площади квартир Участника долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена долевого строительства) составляет **160 162 400 (Сто шестьдесят миллионов сто шестьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек** (далее – денежные средства), НДС не облагается.

По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу общей стоимости Квартиры (Цены долевого строительства) принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры (исчисляемой как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, вспомогательные помещения, а также площадь лоджий/балконов с понижающим коэффициентом 0,5/0,3) равная **76 000 (Семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек**.

4.2. Уплата Участником долевого строительства Цены долевого строительства производится путем внесения, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п.10 настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Уплата указанной суммы считается исполнением обязательств Участника долевого строительства по уплате указанных в п. 4.1. Договора денежных средств Застройщику.

4.3. Цена долевого строительства может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. Если площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, увеличится либо уменьшится, более чем на 3% (три процента) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. В этом случае Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры.

4.4. Уплата Цены долевого строительства производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают день списания денежных средств с расчетного счета участника долевого строительства, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях предусмотренных действующим законодательством – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, уплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком на оплату услуг Застройщика, а также на возмещение затрат на создание (проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию) Жилого дома, в т.ч. на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Жилого дома; на содержание Заказчика; на оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Жилого дома и инженерных сетей; на оплату договоров, заключаемых с подрядными организациями, включая услуги, связанные с подсоединением Жилого дома к источникам тепла, воды, энергии; на оплату расходов по формированию Жилого дома как единого комплекса недвижимого имущества (техническая инвентаризация, землеустроительные работы и пр.); оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; пуско-наладке оборудования (лифтов и подъемников, системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты, автоматических индивидуальных тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.) и иных отложенных работ; на оплату технических условий по энергоснабжению Жилого дома; на возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между денежными средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство. Застройщик самостоятельно на основании документов внутренней учетной политики определяет порядок распределения денежных средств, поступивших от Участника долевого строительства в счет уплаты Цены долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. При досрочной передаче Квартир в соответствии с п.5.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить 100 % Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о досрочном завершении строительства Объекта;

5.1.3. Стороны признают, что приняв Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства получает Квартиры во владение и пользование.

5.1.4. Участник обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартир заключить договор по обслуживанию и содержанию Жилого дома с управляющей компанией, уполномоченной Застройщиком.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартиры возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартир (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально общей площади квартиры, полученной Участником долевого строительства по настоящему Договору.

В случае если Участником долевого строительства в отношении Квартиры на момент ее передачи является Закрытое Акционерное Общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», указанное возмещение осуществляется за счет собственных средств ЗАО «Сбербанк Управление Активами».

5.1.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается по истечении 2 (двух) дней после уплаты им Цены долевого участия, согласно п. 4.1., в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, с письменного согласия Застройщика до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.1.7. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.8. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи.

В день подписания настоящего Договора Участник долевого строительства вправе заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Лидер Групп М», зарегистрированным Межрайонной

инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22.08.2012г., ОГРН 1127746652417, Свидетельство о регистрации серия 77 № 016111450, ИНН 7703774219, далее (ООО «Лидер Групп М») или с иным указанным Застройщиком лицом договор на оказание услуг по регистрации настоящего Договора, по которому Участник долевого строительства обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном указанным договором на оказание услуг.

Регистрацию права собственности на Квартиры Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по регистрации права собственности на Квартиры с ООО «Лидер Групп М» или с иным указанным Застройщиком лицом, включая услугу по получению кадастрового паспорта на квартиру, по подаче и получению пакета документов в регистрирующем органе.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартирах работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос квартирного э/щита и т.д.), а также не производить в Квартирах и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора, или лично под расписку о вручении.

Б) Участник долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении (досрочном завершении) строительства Жилого дома и готовности к передаче Квартир обязуется принять, в случае отсутствия претензий к Квартире, и подписать Акт приема-передачи.

В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартир и подписания Акта приема-передачи Квартиры, Квартиры признаются принятой Участником долевого строительства без претензий на шестнадцатый день со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п.п А п. 5.1.10. настоящего Договора, о чем Застройщик в одностороннем порядке составляет Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартир, риск случайной гибели или порчи Квартир, а также общего имущества Жилого дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартир.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартир в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.5. настоящего Договора.

Указанные в п.п.В настоящего пункта Договора меры могут применяться Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика в соответствии с п.п.А настоящего пункта Договора либо оператором почтовой связи возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае увеличения Цены Квартиры по настоящему договору (п.1.2. настоящего договора), в связи с обмерами Квартир органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации и увеличением площади Квартир, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику недостающую сумму в полном объеме в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика до подписания Акта приема-передачи Квартир.

5.1.13. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта в эксплуатацию управление и эксплуатацию Объекта осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Объекта в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Объектом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта, Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами

местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Объектом.

5.1.14. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартир и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Обеспечить выполнение функций Застройщика, а также проектирование и строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски) на указанные виды деятельности.

5.2.2. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в сроки, установленные разрешительной документацией на строительство жилого дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи в срок до «30» сентября 2017 года. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартир может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2.5. Застройщик предоставляет, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома путем размещения необходимой информации на сайте <http://лидер-парк.рф/>.

5.2.6. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

5.2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.2.8. В случае уменьшения Цены Квартиры по настоящему Договору (п.1.2. настоящего Договора), в связи с обмерами Квартир органом по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, и уменьшения площади Квартир, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартир. В случае, если право требования Квартиры было уступлено Участником долевого строительства, Застройщик вправе произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора.

Все штрафы, пени и неустойки, предусмотренные для Участника долевого строительства, начисленные до уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору, оплачиваются за счет собственных средств ЗАО «Сбербанк Управление Активами».

5.2.9. В случае переноса сроков строительства Жилого дома Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока окончания строительства направляет Участнику долевого строительства уведомление для подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиры.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.5.2.4. Договора, в том числе связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и подлежат выплате до дня подписания Акта приема-передачи Квартир. Все штрафы, пени и неустойки, предусмотренные для Участника долевого строительства, начисленные до уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору, оплачиваются за счет собственных средств Закрытое Акционерное Общество «Сбербанк Управление Активами».

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартир.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.3.1. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, Участник долевого строительства вправе в день подписания соглашения о расторжении Договора заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Лидер Групп М», зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22.08.2012г., ОГРН 1127746652417, Свидетельство о регистрации серия 77 № 016111450, ИНН 7703774219, далее (ООО «Лидер Групп М») или с иным указанным Застройщиком лицом договор на оказание услуг по регистрации соглашения о расторжении Договора, по которому Участник долевого строительства обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном указанным договором на оказание услуг.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартир.

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика. В случае уступки прав требования по настоящему договору Участник обязан в течение пяти календарных дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав с приложением копии договора уступки прав требования.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

9.2. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Квартирах в соответствии с предлагаемым Застройщиком перечнем до момента подписания акта приема-передачи Квартир, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Квартир не допускается. В этом случае Цена долевого участия увеличивается на сумму выполненных Застройщиком работ. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартирах, компенсации не подлежат.

9.3. В случае изменения проекта строительства, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартир, расположенные в Квартирах инженерного оборудования, изменение площади Квартир в пределах 10% от указанной в п. 1.2. настоящего Договора, изменение параметров помещений, входящих в состав Квартир, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартир, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены долевого участия, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.6. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе - два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр - для Участника долевого строительства и один экземпляр - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Лидер М»
 Юридический адрес: 123022, г. Москва, ул.
 Декабрьская Большая, д. 10, строение 2
 ИНН 7733761802 КПП 770301001
 ОГРН: 1117746196204
 р/с 40702810938170023086
 Московский банк
 ОАО «Сбербанк России» г.Москва
 Корр/сч: 30101810400000000225
 БИК 044525225
Действующая на основании доверенности:

_____/ Сычева Е.В./

Участник долевого строительства:

ЗАО «Сбербанк Управление Активами» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Коммерческая
недвижимость»
 Юридический адрес: РФ, 123317, г. Москва,
 Пресненская наб., д. 10
 Почтовый адрес: РФ, 123317, г. Москва,
 Пресненская наб., д. 10
 ИНН 7710183778 КПП 775001001 ОГРН
 1027739007570
 р/с 40701810238170000399 в ОАО «Сбербанк
 России»
 БИК 044525225 к/с № 30101810400000000225

Действующий на основании доверенности:

_____/ В.А. Завьялов

Перечень отделочных работ, выполняемых в квартирах

1. Санузлы:

1.1 Сантехнические работы:

- Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта.
- Установка унитазов, умывальников, смесителей, ванн металлических с экраном, полотенцесушителей из нержавеющей стали.

1.2. Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта.

1.3. Отделочные работы:

- Облицовка стен керамическими плитками в ванных и туалетах на высоту стены с отступом 0,2 - 0,3 метра от потолка.
- Окраска потолков и стен выше облицовки вододispersсионной краской.
- Облицовка полов ванных комнат и туалетов керамической плиткой, с устройством плинтусов из плитки.

1.4. Столярные работы:

- Устройство сантехшкафов с установкой ревизионного металлического окрашенного люка размером ориентировочно 600х900.
- Установка вентиляционных решеток.

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры:

2.1. Отделочные работы:

- Устройство полов из ламинированной доски светлого цвета на звукоизоляционном основании, с установкой плинтусов ПВХ.
- Оклеивка стен комнат, коридоров и кухни обоями под покраску, окраска.

- Окраска потолков комнат, холлов, кухонь водоземulsionной краской.
- Окраска стояков отопления.

2.2. Столярные работы:

- Установка внутриквартирных деревянных или пластиковых дверей светлого цвета с наличниками соответствующего цвета.
- Установка скобяных приборов (ручки, защелки, замки, шпингалеты), ограничители хода дверей.
- Установка вентиляционных решеток.
- Установка оконных блоков.
- Установка подоконников.

2.3. Электромонтажные работы:

- Установка оконечных устройств в объеме проекта.

2.4. Установка радиаторов отопления.

2.5. Установка металлической входной двери.

Застройщик:

ООО «Лидер М»

Действующая на основании доверенности:

_____ / Сычева Е.В./

Участник долевого строительства:

ЗАО «Сбербанк Управление Активами» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Коммерческая
недвижимость»

Действующий на основании доверенности:

_____ / Завьялов В.А./

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

97 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

