



ОТЧЕТ № 460/18

**об оценке справедливой стоимости
имущественных прав на недвижимое
имущество, расположенное по
адресу:**

Ивановская область, город Иваново, улица
Кудряшова, литера 1,2

Дата оценки: «06» апреля 2018 г.

г. Москва 2018 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 460/18

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 14 от «05» апреля 2018 г. к Договору № 140/О-15 на оказание услуг оценке от «26» февраля 2015 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 460/18, составленного «06» апреля 2018 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (ООО «УК МДМ»), ИНН 7825443207, место нахождения: 109004, Москва, Известковый переулок, дом 1, этаж 3, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 г. (серия 01 № 004721) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной ФКЦБ России, Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285
ИНН/КПП	ИНН 7825443207, КПП 770901001
Место нахождения юридического лица	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000236 от «09» января 2018 г. Страховщик: ООО СК "ВТБ Страхование", период действия с "24" января 2018 г. по "23" января 2019 г. Лимит ответственности 40 000 000 (сорок миллионов) руб. по каждому страховому случаю.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.				
Оценщик (исполнитель)					
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Юрина Анастасия Вячеславовна				
Информация о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.				
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52				
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года				
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/U0005/7 от 29.05.2017 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2018г.				
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.				
Местонахождение оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1				
Контактный телефон	тел.: (495) 790-51-18				
Адрес электронной почты, интернет сайт	Om-consult@mail.ru www.om-consult.ru				
Сведения об Объекте оценки					
Объект оценки	Имущественные права на объект долевого строительства:				
	№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.
	1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6
	6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6
	7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6
8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	

	9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6
	10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6
	11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6
	12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6
	13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6
	14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2
	15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8
	16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2
	17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8
	18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8
	19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2
	20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8
	21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6
	22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6
	23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6
	24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6
	25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6
	26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1
	27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1
	28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6
	29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1
	30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
Адрес	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2				
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав				
Имущественные права на Объект оценки	Имущественные права на объект долевого строительства				
Правообладатель	ЗПИФ недвижимости «Саларьево» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ», 109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3, ИНН 7825443207, КПП 770901001				
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 14 от «05» апреля 2018 г. к Договору № 140/О-15 на оказание услуг оценке от «26» февраля 2015 года.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость				
Цель проведения оценки	Определение справедливой стоимости имущественных прав				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 				
Сведения об оценке стоимости					
Дата оценки	«06» апреля 2018 г.				
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Источник фотоматериалов:				

	http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/					
Период проведения работ по оценке	«05» апреля 2018 г. - «06» апреля 2018 г.					
Дата составления Отчета	«06» апреля 2018 г.					
Порядковый номер Отчета	№ 460/18 (в нумерации Исполнителя)					
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе					
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался					
Используемые стандарты оценки						
<p>1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и</p> <p>2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;</p> <p>3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;</p> <p>4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;</p> <p>5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;</p> <p>6. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г);</p> <p>7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p>						
Результаты оценки, рассчитанные в рамках:						
- затратного подхода			Не применялся			
- доходного подхода			Не применялся			
- сравнительного подхода			77 532 570 рублей			
Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки						
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, руб.			77 532 570 (Семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят) руб.			
В том числе:						
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб. ¹
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул.	2 253 475

¹ В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость имущественных прав на квартиры определяются без учета НДС

					Кудряшова, литера 1	
10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
			ИТОГО:	1923		
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	
30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 253 475
32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
			ИТОГО:	261,9	Итого, руб.	77 532 570

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»

М.С. Сидоренко



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1 Основные факты и выводы	8
1.2 Задание на оценку	11
1.3 Сведения о Заказчике оценки	12
1.4 Сведения об Оценщике	12
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	15
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	16
1.7 Выбор вида определяемой стоимости	16
1.8 Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	19
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
2.3 Характеристика локального местоположения Объекта оценки.....	22
2.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки	25
2.5 Строительные характеристики Объекта оценки.....	27
2.6 Фотографии Объекта оценки.....	32
2.7 Анализ наиболее эффективного использования.....	33
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	34
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	34
3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок	39
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	52
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	55
5.1 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	55
5.2 Описание объектов-аналогов.....	57
5.3 Расчет рыночной стоимости имущественных прав для 1 кв. м (2 комнатные квартиры).....	60
5.4 Расчет рыночной стоимости имущественных прав для 1 кв. м (3 комнатные квартиры).....	61
5.5 Определение поправок и порядок их внесения	62
5.6 Итоговый расчет стоимости имущественных прав на квартиры сравнительным подходом..	65
5.7 Заключение о справедливой стоимости имущественных прав, рассчитанных сравнительным подходом	66
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	67
6.1 Согласование полученных результатов и заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости.....	67
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	69

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1.1 Общая информация

Порядковый номер Отчета	№ 460/18
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 14 от «05» апреля 2018 г. к Договору № 140/О-15 на оказание услуг оценке от «26» февраля 2015 года.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«06» апреля 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Источник фотоматериалов: http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/
Период проведения оценки	«05» апреля 2018 г.- «06» апреля 2018 г.
Дата составления Отчета	«06» апреля 2018г.
Используемая в Отчете иностранная валюта и курс, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Таблица 1.2 Информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	№	№	Кол-во	Подъезд,	Площадь,
	п/п	квартиры	комнат	этаж	кв. м.
	1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6
	6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6
	7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6
	8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6
	9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6
	10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6
	11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6
	12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6
	13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6
	14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2
	15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8
	16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2
	17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8
	18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8
	19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2
	20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8
	21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6
	22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6
	23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6
	24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6
	25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6
	26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1
	27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1
	28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6
	29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1
	30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6

	32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
Адрес Объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2				
Имущественные права на Объект оценки	Имущественные права на объект долевого строительства				
Собственники/обладатели имущественных прав	ЗПИФ недвижимости «Саларьево» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ», 109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3, ИНН 7825443207, КПП 770901001				
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены				
Балансовая стоимость, руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав				
Текущее использование Объекта оценки	Жилые квартиры (не используются, в стадии строительства). Плановое окончание строительства II квартал 2018 г.				
Ограничения по использованию имущества	Не зарегистрировано				

Таблица 1.3 Результаты оценки

Результаты оценки, рассчитанные в рамках:						
- затратного подхода			Не применялся			
- доходного подхода			Не применялся			
- сравнительного подхода			77 532 570 рублей			
Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки						
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, руб.			77 532 570 (Семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят) руб.			
В том числе:						
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб. ²
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул.	2 253 475

² В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость имущественных прав на квартиры определяются без учета НДС

					Кудряшова, литера 1	
10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	3 128 736
20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 189 698
21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 253 475
29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 342 055
			ИТОГО:	1923		
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	
30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 253 475
32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 342 055
			ИТОГО:	261,9	Итого, руб.	77 532 570

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.4

Объект оценки	№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.
	1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6
	6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6
	7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6
	8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6
	9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6
	10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6
	11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6
	12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6
	13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6
	14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2
	15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8
	16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2
	17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8
	18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8
	19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2
	20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8
	21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6
	22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6
	23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6
	24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6
	25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6
	26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1
	27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1
	28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6
	29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1
	30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6
	32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
Адрес Объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Таблица 2.1				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объект долевого строительства				
Собственник/обладатель имущественных прав	ЗПИФ недвижимости «Саларьево» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ», 109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3, ИНН 7825443207, КПП 770901001				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущественных прав				
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. 				

	<ul style="list-style-type: none"> • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«06» апреля 2018 г.
Срок проведения оценки	«05» апреля 2018 г. - «06» апреля 2018 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился. Источник фотоматериалов: http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течении одного рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.3 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.5 Сведения о заказчике (юридическое лицо)

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (ООО «УК МДМ»), ИНН 7825443207, место нахождения: 109004, Москва, Известковый переулок, дом 1, этаж 3, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 г. (серия 01 № 004721) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной ФКЦБ России, Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»</p>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003
Местонахождение юридического лица	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3

1.4 Сведения об Оценщике

Таблица 1.6

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/U0005/7 от 29.05.2017 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2018г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г. Страховщик: ООО СК "ВТБ Страхование", период действия с "24" января 2018 г. по "23" января 2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик

	<p>заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

Таблица 1.7 Сведения об иных специалистах принимавших участие в оценке

ФИО	Не привлекались
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Основание для участия в оценке	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Степень участия в оценке	
Контактная информация	

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.7 Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

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.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.8 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Таблица 1.8 Основные этапы процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 1.9 Анализ представленной информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущественные права, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки	Проведено

	(технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Объектом оценки являются имущественные права на 33 (тридцать три) квартиры расположенные в жилом комплексе на 2-9 этажах двух 9-ти этажных кирпичных домов — литер 1 и 2, расположенных по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова.

Таблица 2.1 Состав Объекта

Наименование объекта, в отношении которого оцениваются права					Тип Объекта	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.			
	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	Имущественные права на объект долевого строительства	Не присвоен	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости имущественных прав
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6			
3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1			
4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1			
5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6			
6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6			
7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6			
8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6			
9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6			
10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6			
11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6			
12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6			
13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6			
14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2			
15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8			
16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2			
17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8			
18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8			
19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2			
20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8			
21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6			
22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6			
23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6			
24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6			
25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6			
26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1			
27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1			
28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6			
29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1			
30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1			
31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6			
32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1			
33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1			

Сведения об имущественных правах и обременениях

Основанием для возникновения имущественных прав на объект долевого строительства являются:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г. запись регистрации 37-37/001-37/011/005/2016-4700/2. (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома), с кадастровым номером: 37:24:010307:69, общей площадью 15391 кв. м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова;

- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
- Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, размещена в сети Интернет от 31 августа 2016г. на сайте застройщика <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-12/docs/>.

По данным Собственника: Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом и не являются предметом судебных разбирательств.

2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.2 Сведения о документах, устанавливающих количественно-качественные характеристики Объекта оценки

№	Документ
1	Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, от 31 августа 2016г.
2	Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
3	Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново
4	Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
5	Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка имущественных прав на 34 (тридцать четыре) квартиры, в том числе:

- 29 (двадцать девять) квартир, расположенных на 2-9 этажах 224-квартирного жилого дома, состоящего из семи 10-этажных (в том числе подземный этаж) кирпичных секций, расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1;

- 4 (четыре) квартиры, расположенных на 2,8,9 этажах 80-квартирного жилого дома, состоящего из двух 10-этажных (в том числе подземный этаж) кирпичных секций, расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.2.

Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее 2 квартала 2018 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в установленном порядке и сроках.

Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение трех месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства:

1. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") и настоящим Федеральным законом.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Источник: http://base.garant.ru/12138267/#block_16#ixzz3kfADlB4U

Исходя из целей и задач настоящей работы, а также условий Технического задания к Договору на оценку, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущественные права как свободные от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах специалист-оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта 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.

2.3 Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Таблица 2.3 Местоположение и локальное окружение Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес Объекта оценки	г. Иваново, ул. Кудряшова
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро, ж/д станций, транспортная доступность)	До центра города не более 4 км. До магистрали города просп. Строителей не более 100 м
Эстетичность окружающей застройки	Плотность окружающей застройки - средняя. Здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижнем этаже объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения. Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв. м. расположенного в г. Иваново на улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждения, школы, торговые центры, и т. д.)	Развитая инфраструктура: детские сады, школы, мед. учреждения, магазины - все в шаговой доступности (2 - 5 мин пешком).
Состояние прилегающей территории (ее благоустройство)	Прилегающая территория не благоустроена. Ведется строительство дома
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Интенсивность движения средняя.
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Многоэтажная жилая застройка
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Объект находится вблизи (2-5 минут пешком) от объектов социально-бытовой сферы.
Близость к объектам развлечений и отдыха	Объект находится вблизи (2-5 минут пешком) объектов развлечений и отдыха.
Придомовая территория	Не огороженная
	Не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Нет
Наличие детской площадки	Наличие по проекту
Прочие особенности местоположения	Не выявлено
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено
Состояние окружающей среды	Экологическая ситуация в «текстильной столице» России – городе Иваново – оценивается как удовлетворительная. Однако, в городе площадью 105 квадратных километров существует ряд некоторых экологических проблем: состояние рек и водоемов, загрязнение воздуха от швейных предприятий и промышленных центров. Для поддержания здоровья окружающей среды города, создано множество пунктов приема макулатуры в Иваново Источник информации: http://gde-in.ru/priem-makulaturi-v-ivanovo#hcq=rCU9dnp http://www.37.ru/news/glavnye-novosti/ivanovo-otmetili-na-ekologicheskoy-karte-rossii-tsvetom-bezrazlichiya/).

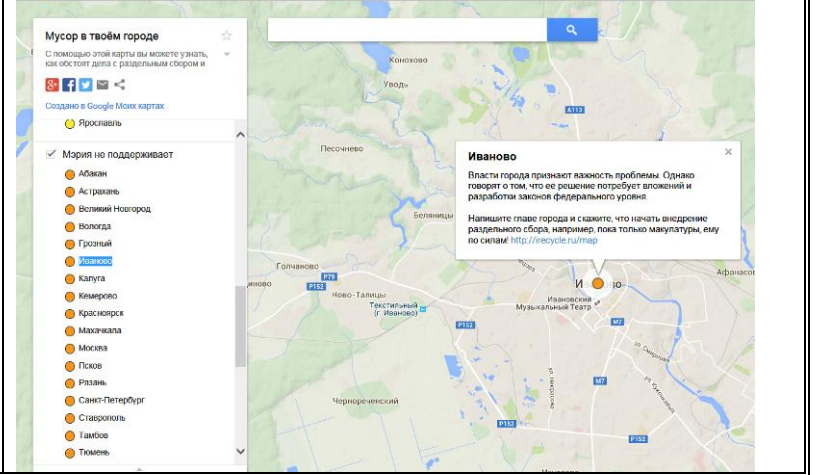
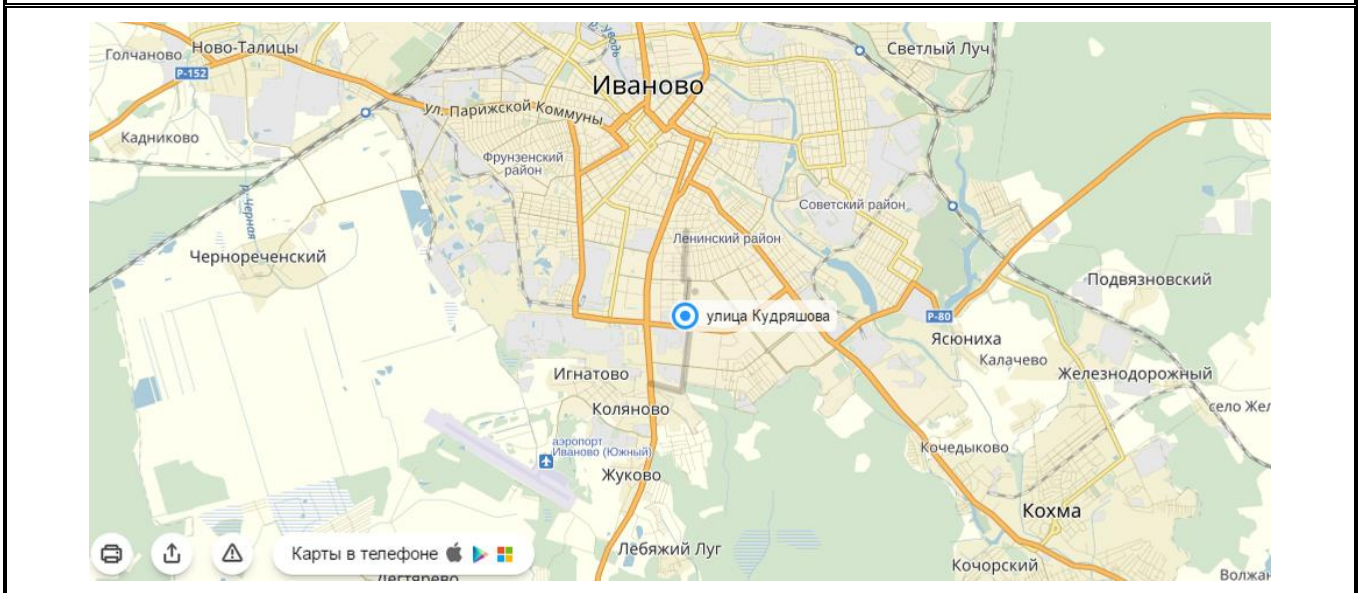
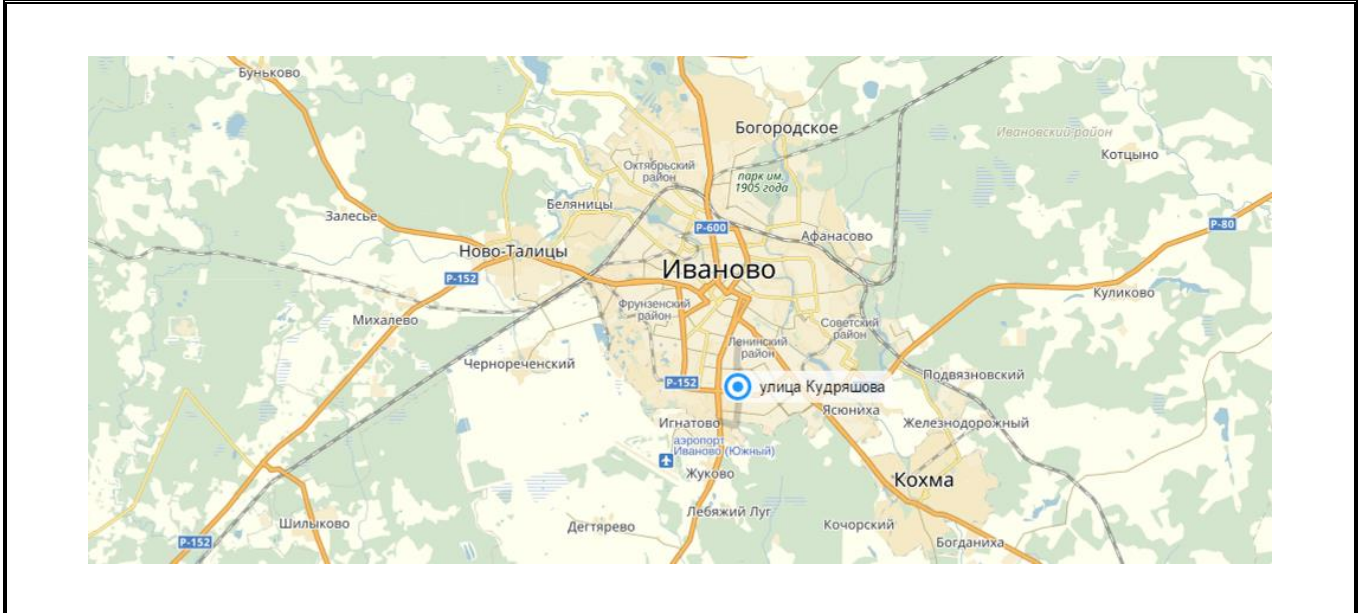
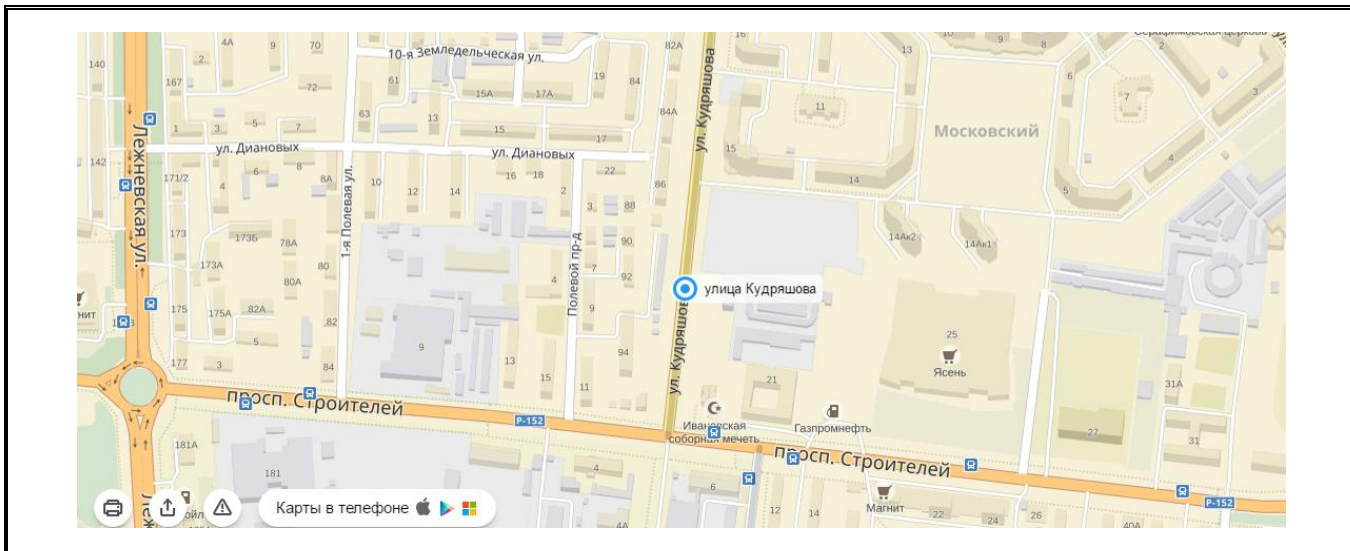
Показатель	Характеристика
	 <p>Мусор в твоём городе</p> <p>С помощью этой карты вы можете узнать, как обстоят дела с раздельным сбором м...</p> <p>Создано в Google Maps картах</p> <p>Ярославль</p> <p>Мария не поддерживает</p> <ul style="list-style-type: none"> Абакан Астрахань Восточный Новгород Вологда Грозный Иваново Калуга Кимово Красноярск Махакалла Москва Псков Рязань Санкт-Петербург Ставрополь Тамбов Тюмень <p>Иваново</p> <p>Власти города признают важность проблемы. Однако говорят о том, что ее решение потребует вложений и разработки законов федерального уровня.</p> <p>Напишите главе города и скажите, что начать внедрение раздельного сбора, например, пока только макулатуры, ему по силам: http://rusves.ru/ivanovo</p>

Таблица 2.4 Местоположение/схема расположения Объекта оценки

Местоположение на карте г. Иваново





2.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки



Краткая характеристика г. Иваново

г. Иваново, Ивановская область

Ивановская область — административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Площадь — 21 437 кв. км. Население — более 1000 тыс. человек

Областной центр — г. Иваново, расстояние от Иваново до Москвы — 275 км.

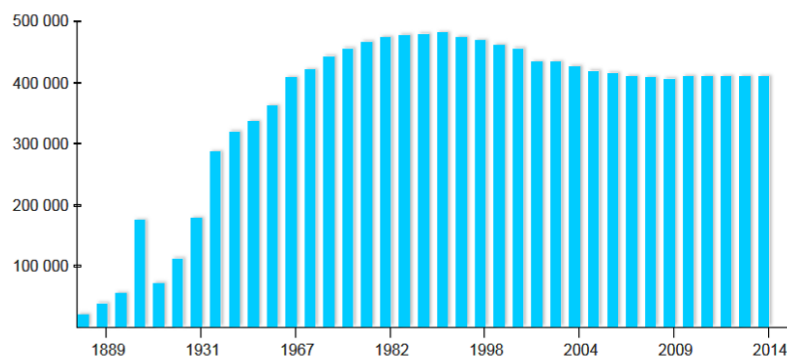
Область граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями.

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (около 30 %), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %). Особой концентрацией промышленности отличается региональный центр.

г. Иваново - крупный город центрального федерального округа, важный экономический, культурный и научный центр.

Население города с ближайшими поселениями - около 500 тысяч человек. А Иваново с агломерацией в радиусе 20 км от его границы насчитывает свыше 600 тысяч человек.



Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Разделяя город на две части, с севера на юг течет река Уводь, приток реки Клязьмы. В пределах города в Уводь впадают малые реки: Талка и Харинка. На берегах рек в черте города расположены парки отдыха: им. Степанова, Революции 1905 года и Харинка. Лесные массивы, окружающие город, сосредоточены за местечками Лесное, Богородское, Пустошь-Бор по северной окраине на территории 11 кварталов и являются местами отдыха населения.

Экономика

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует значительное число промышленных предприятий.

Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Первые текстильные мануфактуры появились здесь ещё в XVII веке. На данный момент число текстильных предприятий заметно сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с пятидесятых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий. До начала 90-х годов существовал научно-исследовательский институт союзного масштаба — НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

В настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

Средняя заработная плата 15 932 руб.

г. Иваново широко известен еще и как город студентов. Высокий уровень образования и отличные условия для обучения привлекают студентов, как из ближайших областей, так и из дальнего зарубежья.

Ленинский район — административный район города Иваново.



География

Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Уводь. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица.

Экономика

На территории района располагается ряд крупных предприятий: Завод «Точприбор», Хлебокомбинат № 3, Комбинат им. Самойлова, Ивановская ТЭЦ-2, Гипермаркет «Евролэнд» (Бывший Камвольный комбинат), «БиМарт», ТЦ «Тополь» и другие.

Управление

В районе находится Администрация города Иваново, Правительство Ивановской области, ряд федеральных, государственных и муниципальных учреждений.

Социальная сфера

В Ленинском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, театры («Дворец искусств»), филармония, кинотеатр «Искра — Deluxe». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

Население

Ленинский район Иваново самый большой по численности населения

Численность населения										
1630 ^[27]	1774 ^[27]	1795 ^[28]	1857 ^[27]	1871	1889	1897 ^[29]	1914 ^[30]	1917 ^[31]	1923 ^[31]	1926 ^[29]
88	↗3233	↗4388	↗8935	↗20 000	↗37 900	↗54 200	↗146 000	↗174 400	↘71 800	↗111 200
1931 ^[31]	1939 ^[29]	1956 ^[32]	1959 ^[33]	1962 ^[31]	1967 ^[31]	1970 ^[34]	1973 ^[31]	1975 ^[35]	1976 ^[36]	1979 ^[37]
↗177 200	↗285 200	↗319 000	↗335 161	↗360 000	↗407 000	↗419 639	↗442 000	↗454 000	→454 000	↗464 324
1982 ^[38]	1985 ^[39]	1986 ^[36]	1987 ^[40]	1989 ^[41]	1990 ^[42]	1991 ^[36]	1992 ^[36]	1993 ^[36]	1994 ^[36]	1995 ^[39]
↗472 000	↘471 000	↗473 000	↗479 000	↘478 370	↗480 000	↗482 000	↘480 000	↘478 000	↘476 000	↘472 000
1996 ^[39]	1997 ^[43]	1998 ^[39]	1999 ^[44]	2000 ^[45]	2001 ^[39]	2002 ^[46]	2003 ^[31]	2004 ^[47]	2005 ^[48]	2006 ^[49]
↘469 000	→469 000	↘464 000	↘463 400	↘459 200	↘452 100	↘431 721	↘431 700	↘424 400	↘418 200	↘413 100
2007 ^[50]	2008 ^[51]	2009 ^[52]	2010 ^[37]	2011 ^[53]	2012 ^[54]	2013 ^[55]	2014 ^[56]	2015 ^[57]	2016 ^[2]	
↘409 000	↘406 500	↘404 539	↗408 330	↗409 300	↘408 826	↗409 075	↗409 223	↗409 285	↘408 025	

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

2.5 Строительные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.5 Описание дома* (первичного объекта недвижимости)

Показатель	Характеристика
Год постройки	2018 (окончание строительства по проекту)
Серия дома	Индивидуальный проект
Усредненный срок службы здания в годах ³	120
Физический износ здания %	0% ⁴ (жилой дом находится на стадии строительства)
Состояние дома	Хорошее
Количество квартир на этаже	4
Этажность	Состоит из двух 9 этажных секций
Материал стен	Полнотелый силикатный кирпич
Материал перегородок	Силикатные пазогребневые блоки
Группа капитальности	I
Состояние внешней отделки	Без отделки
Состояние внешнего вида фасада дома	В процессе строительства
Характеристика перекрытий	Ж/б
Состояние подъезда	В процессе строительства
Лифт	Предусмотрены по проекту
Мусоропровод	Предусмотрены по проекту
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Противопожарная безопасность	Предусмотрена по проекту
Наличие и тип парковки	Стихийная во дворе (по проекту)
Уровень защищенности подъезда	Нет
Состояние общественных зон подъезда	В процессе строительства
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Без доп. услуг
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Не выявлено
Данные о сносе	Не подлежит (новостройка)
Выводы об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов.	При визуальном осмотре не выявлено существенных дефектов здания, в котором расположен Объект оценки, способных в дальнейшем привести к аварийности здания и признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта здания с отселением жильцов
Общее описание строящегося жилого дома	Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Сэнарджи» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-

* Согласно документам Проектной документации, размещенной на сайте застройщика (file:///C:/Users/User/Downloads/Proektnaya_deklaratsiyaLiter_1_ot_16.01.2018.PDF), и визуальному осмотру

³ Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

⁴ Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$I\% = Tэф/Tс \times 100\%$ Где: I% - накопленный износ; Tэф - эффективный возраст, лет; Tс - типичный срок, лет.

Показатель	Характеристика
	<p>Теплая стена», ширина несущих стен составит 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм. 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных пазогребневых блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.</p> <p>Перекрытия - выполнены железобетонными многопустотными плитами.</p> <p>Лестничные марши - сборные железобетонные.</p> <p>Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков.</p> <p>Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций и наличием необходимых технических помещений.</p> <p>Кровля совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованным водостоком.</p> <p>Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (г.п. – 630 кг).</p> <p>Входы в подъезды со стороны дворового фасада. Перед входом в каждую входную группу устраиваются входная площадка с лестничным маршем, тамбур с установкой металлических дверей с домофоном. Для вертикального сообщения между жилыми этажами и доступа маломобильных групп населения, в каждом подъезде секций жилого дома, запроектирована закрытая внутренняя лестничная клетка, в объеме которой запроектированы шфг с лифтовым холлом, имеющие естественное освещение и выход непосредственно наружу через тамбуры.</p> <p>Входы в офисные помещения 1-го этажа со стороны главных фасадов, со стороны вне дворовой части здания, имеют отдельные изолированные выходы через тамбур и оборудованы пандусами с уклоном в 20°, с учетом обслуживания малоподвижных групп населения.</p> <p>Входные двери шириной 1,5 м, глубина входных тамбуров в жилой части дома не менее 1,8 м, высота элементов порога не превышает 0,012 м, подход к лифтам и внутренние дверные проемы не имеют порогов и перепадов высот пола.</p> <p>Отопление дома — центральное.</p> <p>Предусмотрено благоустройство придомовой территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, подъезд машин к жилому дому будет со стороны ул. Кудряшова, предусмотрено озеленение территории.</p>

Таблица 2.6 Описание квартир*

Показатель	Характеристика																																																																																																																																																																										
Этаж	2-9																																																																																																																																																																										
Количество квартир на этаже	4																																																																																																																																																																										
Тип планировки	<p>Фиксированная Варианты планировки квартир</p>																																																																																																																																																																										
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	2 или 3																																																																																																																																																																										
Общая площадь (с учетом площадей балконов и лоджий), кв. м.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>№ квартиры</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Подъезд, этаж</th> <th>Площадь, кв. м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1 п., 2 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>2</td><td>4</td><td>2</td><td>1 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>3</td><td>25</td><td>2</td><td>1 п., 8 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>4</td><td>29</td><td>2</td><td>1 п., 9 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>5</td><td>32</td><td>2</td><td>1 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>6</td><td>33</td><td>2</td><td>2 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>7</td><td>36</td><td>2</td><td>2 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>8</td><td>61</td><td>2</td><td>2 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>9</td><td>64</td><td>2</td><td>2 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>10</td><td>65</td><td>2</td><td>3 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>11</td><td>68</td><td>2</td><td>3 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>12</td><td>93</td><td>2</td><td>3 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>13</td><td>96</td><td>2</td><td>3 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>14</td><td>97</td><td>3</td><td>4 п., 2 эт.</td><td>87,2</td></tr> <tr><td>15</td><td>100</td><td>2</td><td>4 п., 2 эт.</td><td>61,8</td></tr> <tr><td>16</td><td>125</td><td>3</td><td>4 п., 9 эт.</td><td>87,2</td></tr> <tr><td>17</td><td>128</td><td>2</td><td>4 п., 9 эт.</td><td>61,8</td></tr> <tr><td>18</td><td>129</td><td>2</td><td>5 п., 2 эт.</td><td>61,8</td></tr> <tr><td>19</td><td>132</td><td>3</td><td>5 п., 2 эт.</td><td>87,2</td></tr> <tr><td>20</td><td>157</td><td>2</td><td>5 п., 9 эт.</td><td>61,8</td></tr> <tr><td>21</td><td>161</td><td>2</td><td>6 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>22</td><td>164</td><td>2</td><td>6 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>23</td><td>189</td><td>2</td><td>6 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>24</td><td>192</td><td>2</td><td>6 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>25</td><td>193</td><td>2</td><td>7 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>26</td><td>196</td><td>2</td><td>7 п., 2 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>27</td><td>220</td><td>2</td><td>7 п., 8 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>28</td><td>221</td><td>2</td><td>7 п., 9 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>29</td><td>224</td><td>2</td><td>7 п., 9 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>30</td><td>1</td><td>2</td><td>1 п., 2 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>31</td><td>4</td><td>2</td><td>1 п., 2 эт.</td><td>63,6</td></tr> <tr><td>32</td><td>25</td><td>2</td><td>1 п., 8 эт.</td><td>66,1</td></tr> <tr><td>33</td><td>29</td><td>2</td><td>1 п., 9 эт.</td><td>66,1</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6	6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6	10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2	15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2	17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2	20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6	23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6	25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6	26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.																																																																																																																																																																							
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
3	25	2	1 п., 8 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
4	29	2	1 п., 9 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
5	32	2	1 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
6	33	2	2 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
7	36	2	2 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
8	61	2	2 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
9	64	2	2 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
10	65	2	3 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
11	68	2	3 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
12	93	2	3 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
13	96	2	3 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
14	97	3	4 п., 2 эт.	87,2																																																																																																																																																																							
15	100	2	4 п., 2 эт.	61,8																																																																																																																																																																							
16	125	3	4 п., 9 эт.	87,2																																																																																																																																																																							
17	128	2	4 п., 9 эт.	61,8																																																																																																																																																																							
18	129	2	5 п., 2 эт.	61,8																																																																																																																																																																							
19	132	3	5 п., 2 эт.	87,2																																																																																																																																																																							
20	157	2	5 п., 9 эт.	61,8																																																																																																																																																																							
21	161	2	6 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
22	164	2	6 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
23	189	2	6 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
24	192	2	6 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
25	193	2	7 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
26	196	2	7 п., 2 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
27	220	2	7 п., 8 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
28	221	2	7 п., 9 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
29	224	2	7 п., 9 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
30	1	2	1 п., 2 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
31	4	2	1 п., 2 эт.	63,6																																																																																																																																																																							
32	25	2	1 п., 8 эт.	66,1																																																																																																																																																																							
33	29	2	1 п., 9 эт.	66,1																																																																																																																																																																							

* Согласно Проектной документации, размещенной на сайте застройщика
(file:///C:/Users/User/Downloads/Proektnaya_deklaratsiyaLiter_1_ot_16.01.2018.PDF)

Показатель	Характеристика
Жилая площадь, кв. м.	Н.д.
Площадь кухни, кв. м.	более 10 кв. м
Балкон/лоджия	Есть (по проекту)
Остекление	Есть (по проекту)
Санузел, количество санузлов	Раздельный
Выход окон/Вид из окон	Во двор, на улицу / Соседние жилые дома
Сантехника/состояние	Будут заведены коммуникации в квартиру
Подключение к электричеству	Есть (по проекту)
Телефон	Нет
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть (по проекту)
Подключение к канализации	Есть (по проекту)
Входная дверь	Есть (по проекту)
Межкомнатные двери	Нет (по проекту)
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть (по проекту)
Кухонная плита	Не установлена (по проекту – электрическая)
Наличие следов протечек	Нет
Высота потолков, м	2,7 м
Наличие перепланировки	
Дополнительные удобства	Не выявлено
Состояние отделки внутренних помещений	Без отделки (по проекту)
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделка всех помещений после окончания строительства дома
Планировка по плану БТИ	Документы БТИ не сформированы
Полы	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон
Потолки	Во всех помещениях – бетон
Стены	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон
Окна	Во всех помещениях – ПВХ (по проекту)
Использование Объекта оценки	Не используется (в процессе строительства)
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Техническое состояние Объекта на момент сдачи в эксплуатацию:	<p>Будут выполнены следующие работы:</p> <p>В каждой квартире предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.</p> <p>В квартирах предусмотрены электрощиты.</p> <p>Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки); - выполнена внутриквартирная электроразводка с установкой электросчетчика и конечных устройств;

Показатель	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none">- установлен наружный дверной блок (входной в квартиру);- остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов, отливов внутри лоджий);- выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий);- выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключением лоджий)

2.6 Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.7 Общий вид здания, внутренне состояние помещений

Фото 1 Общий вид строительной площадки (март 2018 года)



Проектный эскиз



2.7 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, причем обязательны условия физической возможности, юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает выгоды для собственника с учетом общественной пользы. Определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки применялись четыре основных критерия:

Физическая возможность – поскольку здание жилого дома, в котором расположены квартиры, находится в стадии строительства, а анализ рынка показывает, что факторов внешнего и функционально износа нет, то необходимость изменения функционального назначения отсутствует.

Допустимость с точки зрения законодательства – с точки зрения законодательства объект оценки можно использовать как жилые квартиры.

Финансовая целесообразность – факторов, влияющих на необходимость вложения значительных денежных затрат в Объект оценки и дом не выявлено.

Максимальная продуктивность – максимальная продуктивность использования Объекта оценки может быть достигнута при использовании его по прямому назначению.

Основываясь на анализе рынка недвижимого имущества, и, принимая во внимание расположение Объекта оценки, исходную планировку, физические характеристики, экономическую целесообразность, юридические ограничения, а также цели и задачи настоящей оценки, Оценщик рассматривал в данном Отчете вариант наиболее эффективного использования Объекта оценки при использовании его под жилые цели: для постоянного проживания или сдачи в аренду.

ВЫВОДЫ:

по всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективным использованием объекта оценки – квартир, является использование их как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье (после окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию).

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 2.8 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, срок экспозиции, составляет 3-8 месяцев для 2-3 комнатных квартир.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	4...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	6...8	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	4...7	3...5	4...6	5...8			

Таким образом, Объект оценки является объектом недвижимости со средним уровнем ликвидности.

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

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Основные показатели социально-экономического развития России⁵

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление

⁵ По данным Минэкономразвития РФ

инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составил в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей.

При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным. При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса.

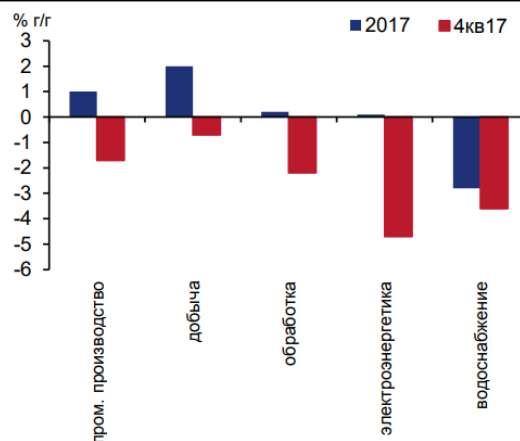
По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов. Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

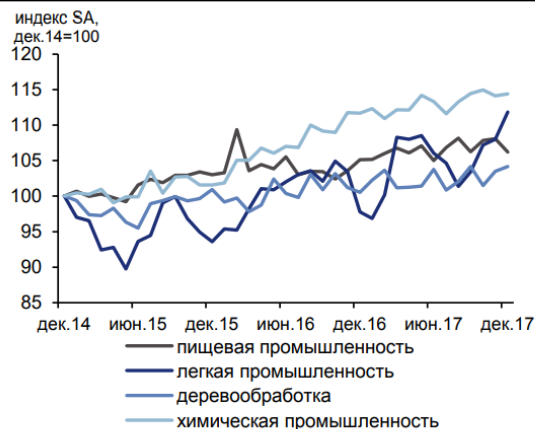
В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

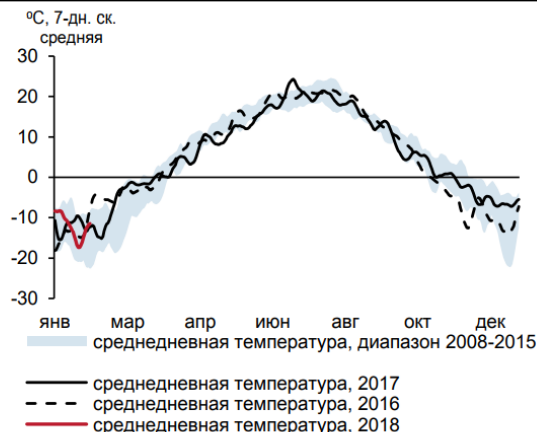
Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев. В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки). Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0). Вместе с тем потребление электроэнергии, очищенное от действия календарного и сезонного фактора, – единственный показатель, который дал сигнал о ноябрьском спаде промышленного производства до того, как его зафиксировала официальная статистика, – в январе упало на 0,1 % г/г после роста на 0,1 % г/г в декабре и снижения на 0,3 % г/г в ноябре.

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии остается слабой

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1 кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года

Источник: Росстат, Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

Источник: <http://economy.gov.ru>.

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к жилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как жилые 2-х и 3- х комнатные квартиры, предназначенные для проживания (после окончания строительства).

3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок

и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости) с приведением интервалов значений этих факторов

Анализ рынка жилой недвижимости (вторичного жилья и новостроек) в городе Иваново 2018 год (период январь 2017 г. — январь 2018 г.)

Анализ рынка жилой недвижимости (квартир) в г. Иваново 2018 год.

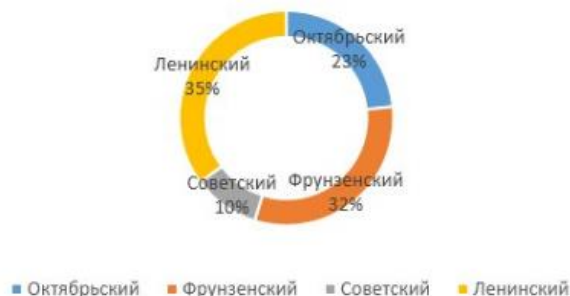
Специалистами фирмы ООО «Оценка 37» был проведен мониторинг и анализ рынка предложений на первичном и вторичном рынке недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» www.avito.ru. Анализ проводился во второй декаде января 2018 года, а также в январе, июне и октябре 2017 года. В ходе анализа были собраны ценовые предложения по следующему количеству квартир.

Таблица 1
Количество ценовых предложений, используемых в проведенном анализе (по районам г. Иваново)

январь 2017. - январь 2018	Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский	Итого
январь 2017	380	638	362	971	2351
январь 2018	779	718	316	1166	2979
октябрь 2017	925	933	411	1071	3340
январь 2018	676	913	291	1020	2900
январь 17 – январь 18	77,89%	43,10%	-19,61%	5,05%	23,35%

Диаграмма 1

Распределение предложений квартир по районам г. Иваново на январь 2018 г.



За 12 месяцев (с января 2017 г. по январь 2018 г.) количество предложений квартир выросло на 23%, наибольший рост произошел в Октябрьском и Фрунзенских районах. Как и в январе 2017 года всех больше квартир представлено в Ленинском районе города, второе место занимает Фрунзенский, и Октябрьский районы города.

В ходе анализа была проанализирована зависимость цены от типа и количества комнат в квартирах.

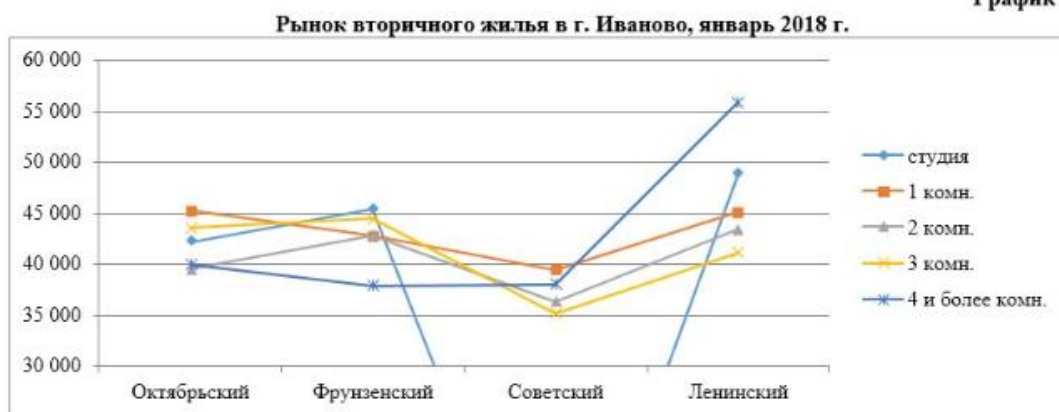
Таблица 2
Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья и новостроек в городе Иваново по состоянию на январь 2018 года, руб.

		Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
Студия	вт. рын.	42 228	45 376	-	48 936
	новостр.	38 929	38 911	34 000	42 101
1 комн.	вт. рын.	45 220	42 803	39 452	45 102
	новостр.	39 842	39 140	41 983	39 032
2 комн.	вт. рын.	39 554	42 872	36 324	43 418
	новостр.	37 443	38 320	39 552	37 477
3 комн.	вт. рын.	43 528	44 536	35 113	41 177
	новостр.	35 669	37 930	-	35 688
4 и более комн.	вт. рын.	39 940	37 929	38 034	55 859
	новостр.	42 849	31 000	30 405	-
ср. знач.	вт. рын.	42 094	42 703	37 231	46 898
	новостр.	38 946	37 060	36 485	38 574

Анализируя рынок вторичного жилья за январь 2018 года по таблице №2 можно сделать следующие выводы:

- самые дорогие квартиры расположены в Ленинском районе города (55 859 руб. за 1 кв.м.), а самые дешевые в Советском районе города;
- самые дорогие однушки находятся в Ленинском районе (45 102 руб.), и Октябрьском районе (45 220 руб.), а самые дешевые в Советском (39 452 руб.);
- в Ленинском районе находятся самые дорогие 2 и 4 комнатные квартиры, во Фрунзенском районе самые дорогие трёхшки (44 536 руб.), максимальные средние цены за кв.м. на январь 2018 года отдают в Ленинском районе города.

График 2



Так же из **таблицы №2** можно сделать следующие выводы относительно стоимости 1 кв. м. в новостройках города Иваново:

- самые **дорогие новостройки** располагаются в Октябрьском районе, самые дешевые в Советском;
- квартиры-студии, в отличие от вторичного жилья, значительно дешевле за 1 кв. м. во Фрунзенском районе, наиболее высокая цена за 1 кв. м. у квартир-студий в Ленинском районе, выше чем во Фрунзенском на 8%, в Советском самые доступные квартиры-студии;
- однокомнатные – не значительно отличаются по цене от квартир-студий за 1 кв. м. во всех районах города;
- двухкомнатные квартиры – в отличие от вторичного жилья, значительно дешевле по цене за 1 кв. м. во всех районах, кроме Советского, цена за 1 кв. м. в Советском районе значительно дороже цен на вторичном рынке;
- трёхкомнатные квартиры, наиболее высокая цена за 1 кв. м. во Фрунзенском районе;
- четырех- и более комнатные квартиры достигли максимальной стоимости за 1 кв. м. в Октябрьском районе и практически на 41% отличаются от минимального значения в Советском районе.

Наглядно это отображено на графике ниже.

График 3

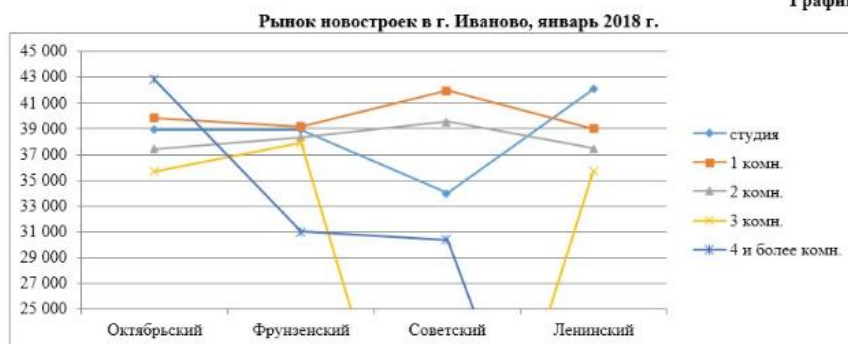
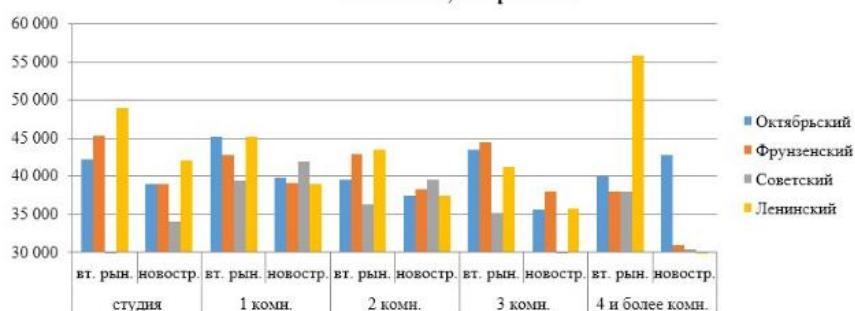


Диаграмма 4
Сводная диаграмма стоимости кв.м. на рынке вторичного жилья и новостроек в г. Иваново, январь 2018 г.



Если внимательно изучить сводную **диаграмму №4**, становится очевидным, что минимальное колебание стоимости кв.м. вторичного жилья и новостроек во Фрунзенском районе. Минимальные цены среди всего вторичного жилья в Советском районе города.

Далее сравним изменение цен за период с **октября 2017 года по январь 2018 года**.

Таблица 3

Изменение цен за 1 кв. м. квартир с октября по январь 2018 года в городе Иваново, руб.

		Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
студия	вт. рын.	-23,7%	-5,3%	-	35,8%
	новостр.	-10,8%	-1,2%	-16,4%	23,4%
1 комн.	вт. рын.	7,3%	-1,8%	1,2%	-5,9%
	новостр.	4,4%	0,3%	4,4%	0,0%
2 комн.	вт. рын.	-8,7%	-4,0%	-8,7%	5,7%
	новостр.	1,6%	-4,7%	-5,1%	-1,5%
3 комн.	вт. рын.	6,1%	-2,6%	-25,9%	-6,3%
	новостр.	-2,5%	-0,4%	-	-16,6%
4 и более комн.	вт. рын.	-3,5%	-3,4%	-2,2%	35,6%
	новостр.	2,1%	-37,6%	-	-
ср. знач.	вт. рын.	-5,7%	-3,5%	-7,1%	11,6%
	новостр.	1,5%	-10,2%	-5,0%	-4,3%

Из вышеприведенной таблицы можно сделать следующие вывод о том, что средняя стоимость квартир как на вторичном рынке, так и на рынке новостроек, за данный период незначительно снижалась. Всех больше снизилась стоимость квадратного метра вторичного жилья в Советском районе, затем идет Октябрьский район. Цены новостроек немного выросли в Октябрьском районе города, во Фрунзенском Советском, Ленинском незначительно снизилась цена за 1 кв. м.

Далее проведем анализ изменения средних цен за период с января 2017 года по январь 2018 года.

Таблица 4

Средняя стоимость кв. м. на рынке вторичного жилья и новостроек в г. Иваново

		Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
янв.17	вт. рын.	44 648	47 439	40 089	42 039
	новостр.	38 389	40 118	38 423	40 311
июн.17	вт. рын.	43 584	44 390	36 278	43 135
	новостр.	36 761	39 712	37 513	-
окт.17	вт. рын.	43 600	44 230	38 621	43 122
	новостр.	37 736	41 273	37 393	37 506
янв.18	вт. рын.	42 094	42 703	37 231	46 898
	новостр.	38 951	37 060	-	38 574

Из вышеприведенной таблицы №4, можно сделать следующие вывод о том, что средняя стоимость квартир значительно снизилась к середине периода (июнь 2017 г.), на данный момент (январь 2018 г.) стоимость кв. м. остаётся на этом уровне с незначительными колебаниями.

Диаграмма 5

Сводная диаграмма стоимости кв.м. на рынке вторичного жилья и новостроек в г. Иваново

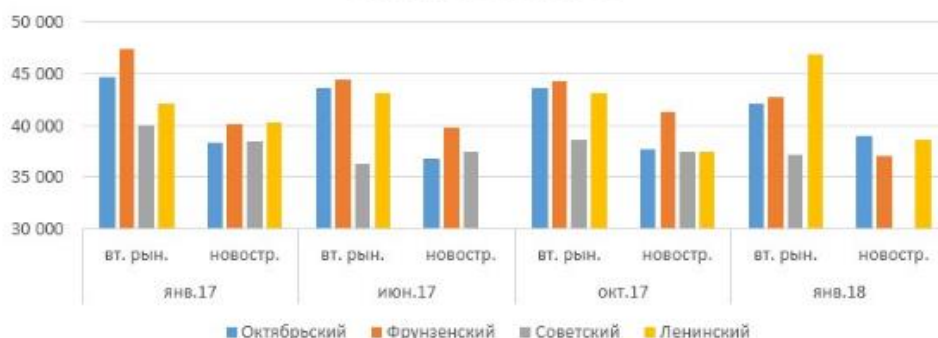


Таблица 5

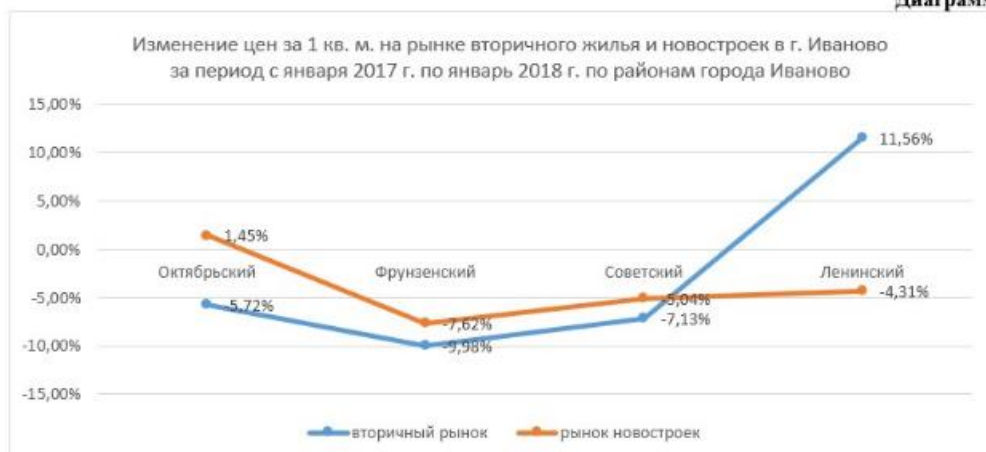
Изменение средних цен за 1 кв. м. на рынке вторичного жилья и новостроек в г. Иваново

Период	Тип недвижимости	Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский
янв. 17 - июн. 17	вт. рын.	-2,38%	-6,43%	-9,51%	2,61%
	новостр.	-4,24%	-1,01%	-2,37%	-
июн. 17 - окт. 17	вт. рын.	0,04%	-0,36%	6,46%	-0,03%
	новостр.	2,65%	3,93%	-0,32%	-
окт. 17 - янв. 18	вт. рын.	-3,45%	-3,45%	-3,60%	8,76%
	новостр.	3,21%	-10,21%	-2,43%	2,85%
янв. 17 - янв. 18	вт. рын.	-5,72%	-9,98%	-7,13%	11,56%
	новостр.	1,45%	-7,62%	-5,04%	-4,31%

Диаграмма 6



Диаграмма 7



В среднем за период с января 2017 г. По январь 2018 г. цены на вторичном рынке жилья и на рынке новостроек снижались, наибольшее снижение было во Фрунзенском и Советских районах. Рост цен произошел только на вторичном рынке Ленинского района и рынке новостроек Октябрьского.

Источник: <https://ocенka37.ru/analiz-rynka-zhiloj-nedvizhimosti-vtorichnogo-zhilya-i-novostroek-v-gorode-ivanovo-2018-god-period-yanvar-2017-g-yanvar-2018-g/>

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Иваново - 02.04.2018:

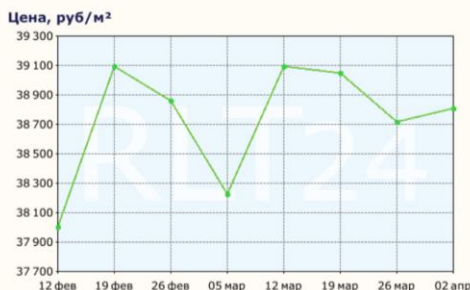
Цена квадратного метра жилья в новостройках, Иваново - 02.04.2018:

38 803 руб/м² *

678 \$/м²**

550 €/м²

Динамика цен в новостройках Иваново



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Иваново за неделю: ↑+0.23%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Иваново: ↓-0.05%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Иваново. Анализ первичного рынка недвижимости Иваново проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

** по курсу 57.26 руб. за 1\$ США, 70.56 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

**Средняя цена квартир в новостройках
Иваново за 1 кв. метр, 2 апр 2018 г. ***

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	40 160 руб/м²	701 \$/м²
двухкомнатные квартиры	38 241 руб/м²	668 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	35 310 руб/м²	617 \$/м²
многокомнатные квартиры	38 185 руб/м²	667 \$/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Иваново на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Иваново на 02.04.2018 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	41.1 м ²	1 654 997 руб.	28 901 \$
2 комн. квартира	62.3 м ²	2 383 454 руб.	41 622 \$
3 комн. квартира	86.3 м ²	3 056 581 руб.	53 376 \$
многокомнатная квартира	122.8 м ²	4 693 360 руб.	81 959 \$


* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Иваново.

Источник: <http://www.rlt24.com/primary/ivanovo>

Анализ текущих цен предложений на 2 комнатные квартиры в новостройках Ленинского, района города⁶

Купить 2-комнатную квартиру в Иванове в районе Ленинский

355 предложений отсортированы по умолчанию 📍 На карте 📋 Список 📄 Таблица



2-комн. кв., 61 м², 5/25 этаж **2 185 200 Р**

ЖК «Новая волна» 36 000 Р/м²

Сдана ГК: 1 кв. 2023 года


Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (ул. Куконковых, 104), срок сдачи: I-кв. 2023, общей площадью 60.70 кв.м., на 5 этаже. Остекление окон, отопительные батареи по периметру, предусмотрена установка биметаллических

Строй Град
ЗАСТРОЙЩИК

+7 493 259-40-... ❤ В избранное 9 часов назад 🏹

Еще 24 такие же квартиры в этом доме



2-комн. кв., 59 м², 14/17 этаж **2 186 700 Р**

ЖК «Каскад» 37 000 Р/м²

Сдана ГК: 4 кв. 2018 года


Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Литер 1), срок сдачи: IV-кв. 2018, общей площадью 59.10 кв.м., на 14 этаже. Жилой комплекс «Каскад» расположен в районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности: детские сады,

Домо-Строй
ЗАСТРОЙЩИК

+7 493 295-21-... ❤ В избранное вчера 🏹

Еще 35 таких же квартир в этом доме



2-комн. кв., 60 м², 9/9 этаж **2 396 000 Р**

ЖК «по ул. Кудряшова» 40 000 Р/м²

Сдана ГК: 1 кв. 2018 года


Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кудряшова, 1

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Литер 1), срок сдачи: I-кв. 2018, общей площадью 59.90 кв.м., на 9 этаже. Новый жилой комплекс на ул. Кудряшова, д. 71 продолжение застройки Московского микрорайона от компании «Славянский

Славянский Дом
ЗАСТРОЙЩИК

+7 493 293-81-... ❤ В избранное 9 часов назад 🏹

Еще 49 таких же квартир в этом доме



2-комн. кв., 56 м², 7/18 этаж **2 529 000 Р**

ЖК «Аристократ-2» 45 000 Р/м²

Сдана ГК: 2 кв. 2018 года


Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская улица

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (2 очередь), срок сдачи: II-кв. 2018, общей площадью 56.20 кв.м., на 7 этаже. Строительство нового дома класса элит «Аристократ-2» ведется по адресу г. Иваново, пересечение улиц 3-я Полевая, 1-я

Олимп
ЗАСТРОЙЩИК

+7 493 295-21-... ❤ В избранное 9 часов назад 🏹

Еще 6 таких же квартир в этом доме



2-комн. кв., 67 м², 4/14 этаж **2 949 320 Р**

ЖК «Адмирал-2» 44 000 Р/м²

Сдана ГК: 2 кв. 2019 года

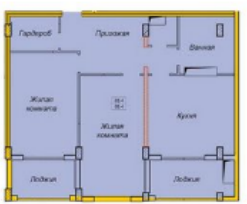
Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Дом 112), срок сдачи: II-кв. 2019, общей площадью 67.03 кв.м., на 4 этаже. ЖК «Адмирал-2» располагается в районе с отлично развитой инфраструктурой, рядом расположены крупные торговые центры:

Феникс
ЗАСТРОЙЩИК

+7 493 295-21-... ❤ В избранное вчера 🏹

Еще 24 такие же квартиры в этом доме



2-комн. кв., 95 м², 6/20 этаж **3 339 000 Р**

ЖК «по ул. Наумова, 5» 35 000 Р/м²

Сдана ГК: 4 кв. 2018 года

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Наумова







Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме, срок сдачи: IV-кв. 2018, общей площадью 95.40 кв.м., на 6 этаже. Жилой комплекс расположен на живописной набережной р. Увоя, в близком соседстве с Шереметев Парк Отелем, Соковским мостом,








ID 13717944
ЗАСТРОЙЩИК






+7 493 295-21-... ❤ В избранное 11 часов назад 🏹

6

https://ivanovo.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=236&engine_version=2&house_material%5B0%5D=1&house_material%5B1%5D=2&house_material%5B2%5D=8&object_type%5B0%5D=2&offer_type=flat&room2=1

	<p>2-комн. кв., 62 м², 9/21 этаж Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 10 Августа</p> <p>Квартира в новом 21-этажном монолитном строящемся доме. Статус квартира. Центр города. Высокий спрос на квартиры в этом районе, в шаговой доступности все ВУЗы и достопримечательности города.</p>	<p>2 033 000 Р 33 003 Р/м²</p>	<p>Центр Новостроек - Ивановская недвижимость PRO</p>	<p>+7 902 316-67-... В избранное</p>	<p>месяц назад</p>
	<p>2-комн. кв., 68 м², 10/21 этаж Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 10 Августа</p> <p>Квартира в новом 21-этажном монолитном строящемся доме. Статус квартира. Центр города. Высокий спрос на квартиры в этом районе, в шаговой доступности все ВУЗы и достопримечательности города.</p>	<p>2 234 400 Р 33 004 Р/м²</p>	<p>Центр Новостроек - Ивановская недвижимость PRO</p>	<p>+7 902 316-67-... В избранное</p>	<p>месяц назад</p>
	<p>2-комн. кв., 62 м², 8/9 этаж ЖК «по ул. Кудряшова» Сдача ГК: 2 кв. 2018 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кудряшова, 1</p> <p>Продается отличная Двухкомнатная квартира в кирпичном доме в районе Автовокзала ул. Кудряшова литер 1.. Застекленная лоджия. Квартира не угловая. Большой холл, раздельный санузел. Окна выходят на две стороны. Выполнен с черновой отделка</p>	<p>2 430 000 Р 39 320 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Центр Риэлторских Услуг PRO</p>	<p>+7 964 493-79-... В избранное</p>	<p>вчера</p>
	<p>2-комн. кв., 66 м², 2/9 этаж ЖК «Адмирал» Сдача ГК: 2 кв. 2019 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых, 112</p> <p>Продается 2ИП Квартира ЖК Адмирал-2 располагается в районе с отлично развитой инфраструктурой, рядом расположены крупные торговые центры: Евро Лэнд, Рио, Планета, 9 квадратов и др. В шаговой доступности центры образования и развития</p>	<p>2 645 000 Р 40 228 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Центр Риэлторских Услуг PRO</p>	<p>+7 964 493-79-... В избранное</p>	<p>вчера</p>
Ещё 6 таких же квартир в этом доме					
	<p>2-комн. кв., 94 м², 20/20 этаж ЖК «по ул. Наумова, 5» Сдача ГК: 4 кв. 2018 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Наумова, 5</p> <p>Продается 2-х комн. квартира в Новостройке - ЖК на ул. Наумова, литер 2. Сдача дома 4 квартал 2018 года. 20 этаж/ 20 этажного монолитного дома. Индивидуальное отопление, в квартире смонтирован газовый котел. Есть гардеробная, санузел</p>	<p>3 479 850 Р 37 000 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Ивановский риэлторский центр PRO</p>	<p>+7 920 363-77-... В избранное</p>	<p>вчера</p>
	<p>2-комн. кв., 51 м², 5/10 этаж Сдача ГК: 4 кв. 2019 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Голубева, 2</p> <p>Открыта продажа в строящемся доме с индивидуальным газовым отоплением, как в черновой, так и с полной отделкой. Удачное расположение дома (равнудаленное расстояние во все концы города), на против Архива. Инфраструктура хорошо развита, на</p>	<p>2 035 000 Р 40 059 Р/м²</p>	<p>ID 13106175</p>	<p>+7 920 347-94-... В избранное</p>	<p>пять дней назад</p>

	<p>2-комн. кв., 52 м², 5/10 этаж Сдана ГК: 4 кв. 2019 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Голубева, 2</p> <p>Открыта продажа в строящемся доме с индивидуальным газовым отоплением, как в черновой, так и с полной отделкой. Удачное расположение дома (равноудаленное расстояние во все концы города), на против Архива. Инфраструктура хорошо развита, на</p>	<p>2 070 000 Р 40 039 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	ID 13106175
	<p>2-комн. кв., 50 м², 3/7 этаж ЖК «Каскад» Сдана ГК: 1 кв. 2019 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая</p> <p>ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,</p>	<p>2 104 200 Р 42 000 Р/м²</p>	Елена Жукова
	<p>2-комн. кв., 55 м², 5/10 этаж Сдана ГК: 4 кв. 2019 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Голубева, 2</p> <p>Открыта продажа в строящемся доме с индивидуальным газовым отоплением, как в черновой, так и с полной отделкой. Удачное расположение дома (равноудаленное расстояние во все концы города), на против Архива. Инфраструктура хорошо развита, на</p>	<p>2 180 000 Р 40 000 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	ID 13106175
	<p>ЖК «Каскад» Сдана ГК: 4 кв. 2018 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая</p> <p>ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,</p>	<p>35 000 Р/м²</p>	
	<p>2-комн. кв., 70 м², 6/17 этаж ЖК «Каскад» Сдана ГК: 4 кв. 2018 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая</p> <p>ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,</p>	<p>2 444 750 Р 35 000 Р/м²</p>	Елена Жукова
	<p>2-комн. кв., 62 м², 8/9 этаж ЖК «по ул. Кудряшова» Сдана ГК: 2 кв. 2018 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кудряшова, 1</p> <p>Продается отличная Двухкомнатная квартира в кирпичном доме в районе Автовокзала ул. Кудряшова литер 1.. Застекленная лоджия. Квартира не угловая. Большой холл, раздельный санузел. Окна выходят на две стороны. Выполнена с черновая отделка</p>	<p>2 430 000 Р 39 320 Р/м²</p>	ID 13411125
	<p>2-комн. кв., 63 м², 3/7 этаж ЖК «Каскад» Сдана ГК: 1 кв. 2019 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая</p> <p>ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,</p>	<p>2 533 200 Р 40 000 Р/м²</p>	Елена Жукова


 	<p>2-комн. кв., 59 м², 6/14 этаж ЖК «Радуга» Дом сдан</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Савко</p> <p>ЖК Радуга новый жилой комплекс в тихом центре города, расположенный по ул. Савко, 39, в нескольких минутах ходьбы от Шереметьевского проспекта. Дом возводится из надежного материала кирпича, с утеплением по системе санерджи и</p> <p>+7 951 116-66-... В избранное</p>	<p>2 500 000 ₽ 42 735 ₽/м² Рассчитать ипотеку</p> <p>ID 12939946</p> <p>пять дней назад</p>
	<p>2-комн. кв., 65 м², 3/7 этаж ЖК «Каскад» Сдана ГК: 1 кв. 2019 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая</p> <p>ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,</p> <p>+7 930 330-23-... В избранное</p>	<p>2 604 400 ₽ 40 000 ₽/м²</p> <p>Елена Жукова</p> <p>пять дней назад</p>
	<p>2-комн. кв., 95 м², 14/20 этаж Сдана ГК: 2 кв. 2018 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Наумова</p> <p>Квартира в новостройке, с индивидуальным отоплением, прекрасным видом из окна, организованной инфраструктурой, в шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, детские сады. Дом находится по соседству с Шереметьев</p> <p>+7 920 358-31-... В избранное</p>	<p>3 434 400 ₽ 36 000 ₽/м²</p> <p>ID 12597878</p> <p>два дня назад</p>
	<p>2-комн. кв., 79 м², 2/14 этаж ЖК «ЖК "Аристократ-2"» Сдана ГК: 2 кв. 2017 года</p> <p>Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 1-я Полевая</p> <p>Продам квартиру в новостройке ЖК "Аристократ-2" 1 очередь. 2-комнатная квартира 79.19 кв.м. на 2-м этаже 14-этажного дома.тип участка ДДУ. Двухкомнатная квартира в новом кирпичном жилом комплексе класса элит "Аристократ-2" на одной из</p> <p>+7 915 630-10 В избранное</p>	<p>3 563 000 ₽ 44 993 ₽/м² Рассчитать ипотеку</p> <p>ID 12597912</p>

Анализ текущих цен предложений на 3 комнатные квартиры в новостройках Ленинского, района города⁷

Подвижимость в Иваново > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Иваново

Купить 3-комнатную квартиру в Иваново в районе Ленинский

87 предложений отсортированы по умолчанию На карте Список Таблица



3-комн. кв., 82 м², 20/25 этаж **2 946 600 Р**

ЖК «Новая волна» 36 000 Р/м²

Сдача ГК: 1 кв. 2023 года

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кукуновских

Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме (ул. Кукуновских, 104), срок сдачи: I-кв. 2023, общей площадью 81.85 кв.м., на 20 этаже. Остекление окон, отопительные батареи по периметру, предусмотрена установка биметаллических


Строй Грд
ЗАСТРОЙЩИК

9 часов назад

+7 493 259-40-...

В избранное

Еще 24 такие же квартиры в этом доме



3-комн. кв., 80 м², 12/14 этаж **3 437 420 Р**

ЖК «Адмирал-2» 43 000 Р/м²

Сдача ГК: 2 кв. 2019 года

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кукуновских

Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме (Дом 112), срок сдачи: II-кв. 2019, общей площадью 79.94 кв.м., на 12 этаже. ЖК «Адмирал-2» располагается в районе с отлично развитой инфраструктурой, рядом расположены крупные торговые


Феникс
ЗАСТРОЙЩИК

вчера

+7 493 295-21-...

В избранное

Еще 11 таких же квартир в этом доме



3-комн. кв., 103 м², 16/17 этаж **4 635 000 Р**

ЖК «по ул. Наумова, 5» 45 153 Р/м²

Сдача ГК: 1 кв. 2018 года

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Наумова

Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме, срок сдачи: I-кв. 2018, общей площадью 102.65 кв.м., на 16 этаже. Жилой комплекс расположен на живописной набережной р. Увудь, в близком соседстве с Шереметев Парк Отелам, Соковским мостом,


ID 13717944
ЗАСТРОЙЩИК

9 часов назад

+7 493 295-21-...

В избранное

Еще 2 такие же квартиры в этом доме



3-комн. кв., 103 м², 7/18 этаж **4 653 000 Р**

ЖК «Аристократ-2» 45 000 Р/м²

Сдача ГК: 2 кв. 2018 года

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская улица

Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме (2 очередь), срок сдачи: II-кв. 2018, общей площадью 103.40 кв.м., на 7 этаже. Строительство нового дома класса элит «Аристократ-2» ведется по адресу г. Иваново, пересечение улиц 3-я Полетная, 1-я


Олимп
ЗАСТРОЙЩИК

9 часов назад

+7 493 295-21-...

В избранное

Еще 2 такие же квартиры в этом доме



3-комн. кв., 79 м², 9/17 этаж **2 260 000 Р**

Сдача ГК: 4 кв. 2018 года 28 608 Р/м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Бакинский проезд

Продам квартиру в тихом уютном районе города. Прекрасно развитая инфраструктура, все в шаговой доступности. Цены ниже чем у застройщика, от подрядчика.


Центр Риэлторских
Услуг
PRO

вчера

+7 000 028-53-...

В избранное

Еще 53 такие же квартиры в этом доме



3-комн. кв., 65 м², 1/5 этаж **2 600 000 Р**

40 000 Р/м² [Рассчитать ипотеку](#)

Ивановская область, Иваново, р-н Советский, улица Собинова

Продам 2ИП квартиру перепланировка в ЗИП на 1/5 эт. кирпичного дома 65/40/10 м2. Дом новый 2009 года постройки. Квартира не угловая, лоджия застекленная 6 м2, окна ПВХ на разные стороны. Частично сделан новый ремонт, в комнате, на



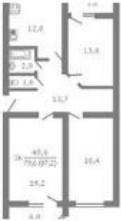




Ваш Вариант
PRO

вчера

+7 961 247-74-...

В избранное

https://ivanovo.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=236&engine_version=2&house_material%5B0%5D=1&house_material%5B1%5D=2&house_material%5B2%5D=8&object_type%5B0%5D=2&offer_type=flat&room3=1

	<p>3-комн. кв., 78 м², 5/14 этаж ЖК «Адмирал» Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых, 112</p> <p>ул. Куконковых д.110 Срок сдачи объекта 2-й квартал 2019 года. В ПРОДАЖЕ: 1 ком., 2 ком., 3 ком. КВ.РАЗНЫХ ПЛАНИРОВОК И НА ВСЕХ ЭТАЖАХ ДОМА!!! ЖК Адмирал-2 располагается в районе с отлично развитой инфраструктурой, рядом расположены</p>	<p>2 940 000 Р 37 891 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Ваш Вариант PRO</p>
<p>+7 920 350-37-... В избранное вчера P</p>			
			
	<p>3-комн. кв., 80 м², 9/9 этаж ЖК «по ул. Кудряшова» Сдача ГК: 1 кв. 2018 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Кудряшова, 1</p> <p>Продается 3-комнатная квартира, в строящемся доме (Литер 1), срок сдачи: I-кв. 2018, общей площадью 79.60 кв.м., на 9 этаже. Новый жилой комплекс на ул. Кудряшова, д. 71 продолжение застройки Московского микрорайона от компании "Славянский</p>	<p>3 184 000 Р 40 000 Р/м²</p>	<p>Славянский Дом ЗАСТРОЙЩИК</p>
<p>+7 493 293-81-... В избранное 9 часов назад P</p>			
<p>Еще 3 такие же квартиры в этом доме</p>			
	<p>3-комн. кв., 78 м², 2/14 этаж ЖК «Адмирал» Сдача ГК: 2 кв. 2019 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых, 112</p> <p>Квартира в современном кирпичном доме с утеплением и высококачественной отделкой по системе Санерджи - ЖК Адмирал-2 - на перекрестке пр. Текстильщиков и ул. Куконковых. Продуманная планировка, высота потолка 2,7 м. Индивидуальная</p>	<p>3 258 780 Р 41 995 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Центр Риэлторских Услуг PRO</p>
<p>+7 920 345-75-... В избранное вчера P</p>			
	<p>3-комн. кв., 99 м², 8/21 этаж Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 10 Августа</p> <p>Квартира в новом 21-этажном монолитном строящемся доме. Статус квартиры. Центр города. Высокий спрос на квартиры в этом районе, в шаговой доступности все ВУЗы и достопримечательности города.</p>	<p>3 273 000 Р 32 994 Р/м²</p>	<p>Центр Новостроек - Ивановская недвижимость PRO</p>
<p>+7 902 316-67-... В избранное месяц назад P</p>			
	<p>3-комн. кв., 78 м², 8/14 этаж Сдача ГК: 2 кв. 2019 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Куконковых, 112</p> <p>Продается 3-х комнатная квартира индивидуальной планировки в ЖК Адмирал 2 ул. Куконковых, 110. Срок ввода 2 квартал 2019 года. Кирпичный дом, крышная котельная, черновая отделка. В шаговой доступности ТЦ Евро Ланд, ТЦ РИО, Планета Кенгуру.</p>	<p>3 437 420 Р 44 302 Р/м²</p>	<p>Ивановский риэлторский центр PRO</p>
<p>+7 920 363-77-... В избранное вчера P</p>			
	<p>3-комн. кв., 87 м², 4/9 этаж Сдача ГК: 4 кв. 2017 года Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Лежневская улица, 117</p> <p>Продам ЗИП в жилом комплексе Аристократ 2 очереди, расположенном на пересечении улиц 3-я Полевая, 1-я Полевая напротив кинотеатра Лодзь по второй линии от ул. Лежневская. Новый кирпичный жилой комплекс класса элит с</p>	<p>3 565 000 Р 41 214 Р/м² Рассчитать ипотеку</p>	<p>Единый Центр Недвижимости PRO</p>
<p>+7 962 162-38-... В избранное вчера P</p>			
<p>Еще 2 такие же квартиры в этом доме</p>			

3-комн. кв., 122 м², 10/13 этаж

5 500 000 Р

45 082 р/м²[Рассчитать ипотеку](#)АЛЬФА
НЕДВИЖИМОСТЬ

PRO

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Пролетарская улица, 39

Пролетарская 39 ЗИП 122кв.м ЖК Преображенский, ул. Пролетарская, д. 39., Продам 3-х комнатную квартиру в ЖК Преображенский дом Бизнес-класса -Огороженная территория, подземный паркинг, благоустроенная территория, прекрасный вид

+7 910 985-44-...

♥ В избранное

15 часов назад

3-комн. кв., 82 м², 1/7 этаж

3 271 200 Р

ЖК «Каскад»

40 000 р/м²

Сдана ГК: 1 кв. 2019 года

Елена Жукова

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица 2-я Полевая

ЖК Каскад жилищный комплекс, состоящий из двух домов класса комфорт и комфорт-плюс, объединенных вместе интересным архитектурным решением каскадным переходом этажности зданий: первый дом станет высотным и достигнет 17-и этажей,

+7 930 330-23-...

♥ В избранное

четыре дня назад

3-комн. кв., 91 м², 9/14 этаж

3 900 000 Р

Дом сдан

42 928 р/м²

ID 12597632

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, улица Сакко, 39

Продам квартиру в новостройке ЖК "Радуга", по адресу: г.Иваново, ул.Сакко, д.39. Дом сдан в июне 2017 года. Планировка квартиры: - две спальни для детей - 13 м², 14 м², спальня для родителей - 15 м², - совмещенный санузел - 8 м², - прихожая 14 м², -

+7 980 680-55-...

♥ В избранное

пять дней назад

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

Рыночная стоимость⁸ - наиболее вероятная цена, по которой данный 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 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.

Ликвидационная стоимость⁹ – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.¹⁰

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить рыночную стоимость объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

При выборе подходов учитываются:

- цели и задачи оценки
- предполагаемое использование результатов оценки
- допущения
- полноту и достоверность исходной информации

5.1 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) Объекта оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости Объекта оценки путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

⁸ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁹ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298)

¹⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹¹.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход основан на **принципе замещения**, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Для определения стоимости квартиры, использовался сравнительный подход, так как рынок квартир в г. Иваново активен и существует достаточное количество информации по предложениям о продаже аналогичных объектов.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

¹¹ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход не применяется для определения справедливой стоимости квартир жилых домах, так как они не являются типичной доходной недвижимостью.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

ВЫВОД:

по мнению Оценщика, единственно возможным подходом из трёх существующих для определения справедливой стоимости объекта оценки можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход основывается на анализе информации о ценах сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому или сходных с ним по каким-либо параметрам, как правило, за последние 1-2 месяца.

Сравнительный подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

5.1 Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основные этапы оценки сравнительным подходом

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Основные параметры сравнения объектов недвижимости

- Переданные имущественные права. Могут иметь место различные варианты, например, финансирование сделки продавцом и т. д.;
- условия финансирования сделки. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- время продажи. Оно является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на время продажи необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени;
- местоположение;
- физические характеристики объекта недвижимости. Они включают размеры, конструктивные элементы, внешний вид и т. д.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки производится корректировка стоимости сопоставимых аналогов для приведения в соответствие основных ценообразующих характеристик объектов.

Основные методы расчета поправок

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод прямого сравнения (сопоставимых продаж);
- метод соотношения цены и дохода (анализа финансовых коэффициентов);
- метод относительного сравнительного анализа.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

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

Данный метод определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод прямого сравнения (сопоставимых продаж) - метод оценки 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. Метод 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 сегменте рынка.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сопоставимых продаж 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 элементов 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.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права (обременение договорами аренды, сервитуты);
- условия финансирования льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- условия продажи (наличие финансового давления на сделку);
- рыночные условия (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени);
- местоположение (престижность района; близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная доступность, окружающая застройка);
- физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние - износ и потребность в ремонте);
- экономические характеристики (соответствие объекта принципу НЭИ, эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов);
- вид использования (зонирование);
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

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

где:

- V_{PC}** - справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 n - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.
 Сумма вкладов равна единице

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

Оценка справедливой 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.

5.2 Описание объектов-аналогов

Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались имущественные права на квартиры в строящихся домах, в районе расположения квартир Объекта оценки, а также сопоставимых районах.

Выбор аналогов сравнения осуществляется с учетом размера общей площади объекта оценки, степени готовности и материала стен дома, этажа расположения, удаленности от центра города. Все объекты-аналоги расположены в тех же домах, что и Объект оценки, за исключением аналогов №3,4 для трехкомнатных квартир, что позволяет выбрать в качестве аналогов наиболее сопоставимые объекты.

С учетом характеристик местоположения, категории дома и степени готовности из числа предлагаемых к продаже квартир в качестве аналогов было принято четыре объекта для 2 комнатных квартир, и четыре аналога для 3 комнатных квартир. Таким образом, учтен фактор достаточности. В качестве объектов-аналогов выбирались квартиры с характеристиками, аналогичными квартирам в составе Объекта оценки.

Таблица 5.1 Сравнительные характеристики объектов-аналогов для 2 комнатных квартир

Наименование показателя	Аналог 1*	Аналог 2*	Аналог 3*	Аналог 4*
Адрес	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.2	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1
Источник получения информации	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843685/ Телефоны: +7 493 293-81-00	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843732/ Телефоны: +7 493 293-81-00	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843783/ Телефоны: +7 493 293-81-00	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843730/ Телефоны: +7 493 293-81-00
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Назначение	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Количество комнат	Двухкомнатная	Двухкомнатная	Двухкомнатная	Двухкомнатная
Вид сделки	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Год постройки	строится	строится	строится	строится
Этажность	9	9	9	9
Этаж квартиры	3	8	2	7
Форма оформления юридических прав	Договор долевого участия	Договор долевого участия	Договор долевого участия	Договор долевого участия
Общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м	60,0	59,9	60,0	57,3
Площадь кухни, кв. м	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10
Состояние квартиры	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть
Степень строительной готовности дома	Сдача 1 квартал 2018 года ¹²	Сдача 1 квартал 2018 года	Сдача 1 квартал 2018 года.	Сдача 1 квартал 2018 года
Предложение, руб.	2 400 000	2 396 000	2 280 000	2 292 000
Цена за 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	38 000	40 000

* Копии страниц Интернет с информацией об аналогах приводятся в приложении к отчету.

¹² По уточненным данным, полученных от застройщика, срок сдачи домов запланирован на 2 квартал 2018 г.

Таблица 5.2 Сравнительные характеристики объектов-аналогов для 3 комнатных квартир

Наименование показателя	Аналог 1*	Аналог 2*	Аналог 3*	Аналог 4*
Адрес	г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского	г. Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского
Источник получения информации	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843747 /	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843736 /	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/16414221 9/	https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/164142222/ 222/
	Телефоны: +7 493 293-81-00	Телефоны: +7 493 293-81-00	Телефоны: +7 493 295-21-94	Телефоны: +7 493 295-21-94
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Назначение	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Количество комнат	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная	Трехкомнатная
Вид сделки	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Год постройки	строится	строится	строится	строится
Этажность	9	9	15	15
Этаж квартиры	2	9	13	14
Форма оформления юридических прав	Договор долевого участия	Договор долевого участия	Договор долевого участия	Договор долевого участия
Общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м	79,6	79,6	67,48	67,48
Площадь кухни, кв. м	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10
Состояние квартиры	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть
Степень строительной готовности дома	Срок сдачи: 1 квартал 2018г.	Срок сдачи: 1 квартал 2018г.	Срок сдачи: 2 квартал 2018 г.	Срок сдачи: 2 квартал 2018 г.
Предложение, руб.	3 184 000	3 184 000	2 699 200	2 699 200
Цена за 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000

* Копии страниц Интернет с информацией об аналогах приводится в приложении к отчету.

5.3 Расчет рыночной стоимости имущественных прав для 1 кв. м (2 комнатные квартиры)

Таблица 5.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1,2	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.2	г. Иваново, р-н Ленинский, Кудряшова, лит.1
Цена предложения	руб.		2 400 000	2 396 000	2 280 000	2 292 000
Общая площадь с учетом балконов и лоджий	кв.м.	67,8	60,0	59,9	60,0	57,3
Цена предложения	руб./кв.м.		40 000	40 000	38 000	40 000
Количество комнат		2	2	2	2	2
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		40 000	40 000	38 000	40 000
Поправка на торг	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Вид сделки		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Форма юридических прав		ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДДУ
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Площадь кухни	кв.м.	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Материал стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этаж квартиры		2-9	3	8	2	7
Этажность		9	9	9	9	9
Коэффициент корректировки на этаж расположения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Состояние квартиры		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Денежный эквивалент корректировки на состояние отделки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Балкон/лоджия		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Наличие лифта, мусоропровода		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880

стоимость	кв.м.					
Общая валовая коррекция	%		10,30%	10,30%	10,30%	10,30%
Цена после корректировки	руб./кв.м.		35 880	35 880	34 086	35 880
Отклонение(суммарная поправка по абс. величине)			0,8970	0,8970	0,8970	0,8970
Весовой коэффициент		1,0000	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Итоговая стоимость имущественных прав	руб./кв.м.	35 432				

5.4 Расчет рыночной стоимости имущественных прав для 1 кв. м (3 комнатные квартиры)

Таблица 5.4

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1,2	г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, лит.1	г. Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского	г. Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского
Цена предложения	руб.		3 184 000	3 184 000	2 699 200	2 699 200
Общая площадь с учетом балконов и лоджий	кв.м.	87,2	79,6	79,6	67,48	67,48
Цена предложения	руб./кв.м.		40 000	40 000	40 000	40 000
Количество комнат		3	3	3	3	3
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		40 000	40 000	40 000	40 000
Поправка на торг	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Вид сделки		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Форма юридических прав		ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДДУ
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Площадь кухни	кв.м.	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10	Более 10
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Материал стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этаж квартиры		2-9	2	9	13	14
Этажность		9	9	9	15	15
Коэффициент корректировки на этаж расположения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Состояние квартиры		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Денежный эквивалент корректировки на состояние отделки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Санузел		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880

стоимость	кв.м.					
Балкон/лоджия		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Наличие лифта, мусоропровода		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Общая валовая коррекция	%		10,30%	10,30%	10,30%	10,30%
Цена после корректировки	руб./кв.м.		35 880	35 880	35 880	35 880
Отклонение(суммарная поправка по абс. величине)			0,8970	0,8970	0,8970	0,8970
Весовой коэффициент		1,0000	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Итоговая стоимость имущественных прав	руб./кв.м.	35 880				

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле:
где: V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – количество аналогов

5.5 Определение поправок и порядок их внесения

При определении справедливой стоимости объекта оценки к ценам предложения аналогов вносятся поправки на различия, существующие между ними и объектом оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

При корректировке стоимости в целях устранения несоответствия в величине площадей объектов в качестве единицы сравнения рассматривалась стоимость 1 кв.м. общей площади.

Корректировки стоимости объектов – аналогов производилась по основным ценопределяющим факторам.

1. Сопоставление объектов по дате продажи. Принятые к рассмотрению объекты – аналоги на дату проведения оценки находятся в активной продаже. Корректировка на дату продажи не производилась.

2. Корректировки, введенные по результатам консультаций с риэлтерскими агентствами.

-Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже жилых объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле - продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

При этом, фактическая поправка на уторговывание (скидка на торг, иные преференции покупателю) для объектов, зависит, как от конкретного сегмента рынка, в общем, так и от качественных характеристик индивидуально рассматриваемого объекта, и, прежде всего от его ликвидности.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной

Оценки", 2017, средняя скидка на торг для жилья, расположенного в средних городах составляет 10,3%.

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-13 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	13-15 (14)	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют место в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

В расчетах Оценщик принял корректировку на торг для аналогов на среднем уровне для 2-3 к. кв – (-10,3%).

- Поправка на общую площадь квартиры

По предоставленной информации МОНОЛИТ, агентство недвижимости, тел. (4932) 50-86-55, по данным Службы заселения Квартирант, тел. 8 800 775 59 17, можно сделать вывод о том, что, при прочих равных условиях, статистическая связь между удельной ценой квартиры (в руб./кв. м) и его площадью (в кв. м) незначительная. В качестве аналогов использовались квартиры сопоставимой площади. Введение корректировки не целесообразно.

- Поправка на площадь кухни

Поправка вносится, если площадь кухни объекта оценки отличается от площади кухни аналога более чем на 1 кв. м. Соответственно, превышение площади кухни более, чем на 1 кв. м. увеличивает стоимость квартиры, в среднем, на 1 %. Зависимость стоимости кв. м квартир, явно прослеживается в случае если сравниваются площади кухонь от 3 до 10 кв. м, в основном в старом жилом фонде (дома до 1990 х годов постройки). Нет явной зависимости стоимости кв. м кв-р от площади кухонь более 10 кв. м. Площадь квартир у Объекта оценки и у аналогов более 10 кв. м корректировка не вносится.

- Поправка на количество и тип санузлов

Согласно консультации по данным МОНОЛИТ, агентство недвижимости, тел. (4932) 50-86-55, по данным Службы заселения Квартирант, тел. 8 800 775 59 17, можно сделать вывод о том, что, наличие отдельного санузла или дополнительного повышает стоимость квартиры, в среднем, на 2%.

У квартир в составе Объекта оценки и отобранных аналогов сан. узлы отдельные. Внесение корректировки не целесообразно.

2. Корректировки, введенные по результатам метода парных продаж:

- Поправка на вид сделки

Вид сделки (свободная продажа или альтернатива) является одним из важнейших параметров, влияющих на стоимость квартиры.

Альтернативная продажа является менее предпочтительной, нежели свободная продажа, так как взамен продаваемой квартиры ведется поиск альтернативного варианта. Соответственно альтернативные аналоги всегда стоят меньше свободных вариантов.

Аналоги продаются как свободные. Внесение корректировки не требуется.

3. Корректировка на состояние квартиры.**Средняя стоимость внутренней отделки и ремонта недвижимого имущества (квартир, коттеджей)**

Размер корректировки определяется величиной затрат на внутреннюю отделку помещений. В связи с тем, что визуальный осмотр объектов-аналогов произвести не удалось, корректировка на состояние квартиры принята в соответствии с информацией о состоянии квартир-аналогов, полученной со слов риэлторов. Диапазоны стоимостей отделки помещений, сданных по окончании строительных работ от условной классификации – "без отделки" до условной классификации – элитная (эксклюзивная) отделка – «люкс» приведены в таблице ниже. Так же в таблице ниже приведен диапазон стоимости проведения капитального ремонта до уровня отделки с условной классификацией – под чистовую отделку.

Таблица 5.2

Уровень ремонта	Диапазон стоимости ремонтно-отделочных работ		Диапазон стоимости отделочных материалов	
	Краткое описание работ	руб./кв. м	Применяемые материалы	руб./кв. м
Отделка помещений, сданных после строительных работ по условной классификации – "без отделки"				
Под «чистовую» отделку	Устройство стяжки; штукатурные работы (стены, потолок, откосы); устройство гидроизоляции; проклейка стен и потолков арм. сеткой; малярные работы (шпателька стен, потолков, откосов)	3 000 – 4 000	Расходные материалы – это все, что используется в подготовительных работах и является основой для финишной отделки помещения - клеи, шпательки, грунтовки, смеси сухие, гвозди, трубы, краны, провода, автоматы защиты и т. д.	1 000 – 2 000
Требуется косметический ремонт	Покраска стен; покраска потолков; замена настенных покрытий	1000-1500	Обои – 10 у.е. за рулон, клей- 8 у.е., материалы для малярных работ (грунтовка, эмаль, краска). 15 у.е. за кв. м, электророзетки и выключатели– 5 у.е. за шт	1 000 – 1800
Простая отделка – «эконом»	Покраска стен; побелка потолков; укладка линолеума или деревянного настила пола	3 000 – 4 000	Керамическая плитка – 10 у.е. за кв. метр, обои – 10 у.е. за рулон, электророзетки и выключатели– 5 у.е. за шт., паркет – не дороже 15 у.е. за кв. м, двери – не дороже 150 у.е. за штуку, ванна- 300 унитаз – 200, умывальник – 300 у.е.	1 200 – 2 000
Отделка качественная (улучшенная) – «стандарт»	Стеновая качественная штукатурка с окраской водно – эмульсионными составами; обои; простые подвесные потолки; ламинат или паркет на полу...	4 500 – 5 000	Керамическая плитка – 20 у.е. за кв. м, обои – 30 у.е. за рулон, электророзетки и выключатели – 12 у.е. за шт., паркет – 30 у.е. за кв. м, двери – 350 у.е. за штуку, ванна - 700, унитаз – 400, умывальник – 1500, кондиционер– 1200 у.е. за шт	2 500 – 4 500
Высококачественная отделка – «евро»	Профессиональная качественная отделка с гарантией 3 года по официальному Договору со строительной компанией.	6 500 – 8 500	Дизайн помещений; обои типа стеклообоев с покраской водно – эмульсионными составами; подвесные гипсокартонные потолки со встроенными светильниками; напольные покрытия типа ковровлин; современные пластиковые Все материалы пропорционально дорогие - обои от 50 у.е. за рулон; паркет стоимостью более 70 у.е. за кв. м; ванна-джакузи или душевая кабина...	6 000 – 15 000

На основании данных, приведенных в сборниках «Товары и цены», «Стройка», «Услуги и цены», прайс-листов строительных компаний, размещенных на сайтах: <http://s-str.ru/stoimost-remont-kottedzha.html>, <http://www.woodh.ru/price.php>, <http://masterov-company.ru>, <http://www.terra-a.ru/euroremont/price/>, http://www.kosmetremont.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=56, <http://mosstroy-garant.ru/otdelka-kottedjey>, <http://www.bim-remont.ru/index.php/prays>, <http://www.allrepairs.ru>

Объекты аналоги (№1-№4) предлагаются в состоянии «без отделки» равно как и квартиры в составе Объекта оценки. Внесение корректировки не требуется.

По всем основным факторам аналоги и Объект оценки сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

5.6 Итоговый расчет стоимости имущественных прав на квартиры сравнительным подходом

Таблица 5.3

№ п/п	Адрес: г. Иваново, ул. Кудряшова	Номер квартиры	Подъезд, этаж	Общая площадь квартиры, (площадь квартиры и площадь лоджии, рассчитанная с коэффициентом 1,0)	Количество комнат	Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Лит.1	1	1 п., 2 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
2		4	1 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
3		25	1 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
4		29	1 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
5		32	1 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
6		33	2 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
7		36	2 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
8		61	2 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
9		64	2 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
10		65	3 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
11		68	3 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
12		93	3 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
13		96	3 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
14		97	4 п., 2 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
15		100	4 п., 2 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
16		125	4 п., 9 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
17		128	4 п., 9 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
18		129	5 п., 2 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
19		132	5 п., 2 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
20		157	5 п., 9 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
21		161	6 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
22		164	6 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
23		189	6 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
24		192	6 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
25		193	7 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
26		196	7 п., 2 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
27		220	7 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
28		221	7 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
29		224	7 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
30		Лит.2	1	1 п., 2 эт.	66,1	2	35 432
31	4		1 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
32	25		1 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
33	29		1 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
Итого							77 532 570

5.7 Заключение о справедливой стоимости имущественных прав, рассчитанных сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки, на дату оценки, составила:

77 532 570

(Семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят) руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

6.1 Согласование полученных результатов и заключение о справедливой стоимости объекта недвижимости

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен сравнительным подходом, обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации как в конкретном случае.

Исходя из изложенного, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, на основании фактов, предположений, проведенных расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость объекта оценки

по состоянию на дату оценки составляет, без учета НДС¹³:

77 532 570

(Семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят) руб.

В том числе:

Таблица 6.1

№ п/п	Адрес: г. Иваново, ул. Кудряшова	Номер квартиры	Подъезд, этаж	Общая площадь квартиры, (площадь квартиры и площадь лоджии, рассчитанная с коэффициентом 1,0)	Количество комнат	Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Лит.1	1	1 п., 2 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
2		4	1 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
3		25	1 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
4		29	1 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
5		32	1 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
6		33	2 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
7		36	2 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
8		61	2 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
9		64	2 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
10		65	3 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
11		68	3 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
12		93	3 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
13		96	3 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
14		97	4 п., 2 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
15		100	4 п., 2 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
16		125	4 п., 9 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
17		128	4 п., 9 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
18		129	5 п., 2 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698
19		132	5 п., 2 эт.	87,2	3	35 880	3 128 736
20		157	5 п., 9 эт.	61,8	2	35 432	2 189 698

¹³ В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость права собственности на квартиры определяются без учета НДС

21		161	6 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
22		164	6 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
23		189	6 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
24		192	6 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
25		193	7 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
26		196	7 п., 2 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
27		220	7 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
28		221	7 п., 9 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
29		224	7 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
30	Лит.2	1	1 п., 2 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
31		4	1 п., 2 эт.	63,6	2	35 432	2 253 475
32		25	1 п., 8 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
33		29	1 п., 9 эт.	66,1	2	35 432	2 342 055
Итого							77 532 570

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред. к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Иваново как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится справедливая стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:


справедливая стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 69 779 313 до 85 285 827 руб. (НДС не облагается)

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист оценщик:


_____ А.В. Юрина

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»


_____ М.С. Сидоренко



Список используемых документов, показывающих количественные и качественные характеристики.

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г. запись регистрации 37-37/001-37/011/005/2016-4700/2. (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома), с кадастровым номером: 37:24:010307:69, общей площадью 15391 кв. м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова
- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
- Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, размещена в сети Интернет от 16 января 2018г. на сайте застройщика file:///C:/Users/User/Downloads/Proektnaya_deklaratsiyaLiter_1_ot_16.01.2018.PDF

Список информационных источников**Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галущка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- 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.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.

Информационные источники

- Internet–ресурсы: www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.realty.dmir.ru, www.domofond.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.ivanovo.nmls.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru,

www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронная база данных «Навигатор», Winner.

Основные понятия и определения

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Федерального стандарта оценки (ФСО № 2), введенного приказом Министерства Экономического Развития и Торговли от 20 июля 2007 года № 255

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

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 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.

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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 представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда - правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Вторичный рынок недвижимости - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Инженерное оборудование здания - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения - жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Первичный рынок недвижимости - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, с оформлением соответствующих документов.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Дополнительные термины, используемые в настоящем Отчете:

Вторичный объект недвижимости - оформленный в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, помещения, комнаты и т. п.).

Жилая квартира - жилые комнаты, коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванны, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Жилищно-коммунальные услуги - надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

Жилой дом многоквартирный - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

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.

Общее имущество жилого дома - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте доминирования) с элементами озеленения и благоустройства.

Первичный объект недвижимости - земельный участок и все прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (здания и сооружения).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Список информационных источников

1. Аналоги, используемые в расчетах
2. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
 - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г. запись регистрации 37-37/001-37/011/005/2016-4700/2. (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома), с кадастровым номером: 37:24:010307:69, общей площадью 15391 кв. м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова
 - Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
 - Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
 - Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
 - Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве от «12» октября 2016 года.
 - Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, размещена в сети Интернет от 16 января 2018г. на сайте застройщика file:///C:/Users/User/Downloads/Proektnaya_deklaratsiyaLiter_1_ot_16.01.2018.PDF

Аналоги Объекта оценки

2 комнатные

2-комн. квартира, 60 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 1, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 1 На карте

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[🖨](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)


6 фото


<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843685/>
2 400 000 ₽ 40 000 ₽/м²

В ипотеку за 12 472 ₽/мес. ▾

[Следить за изменением цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 08:30 до 18:30

ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

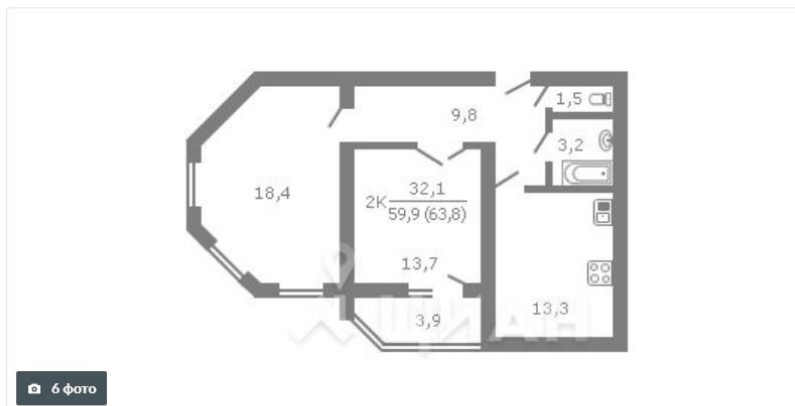
Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)
2-комн. квартира, 59,9 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 1, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 1 На карте

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[🖨](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)


6 фото


<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843732/>
2 396 000 ₽ 40 000 ₽/м²

В ипотеку за 12 451 ₽/мес. ▾

[Следить за изменением цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 08:30 до 18:30

ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)


2-комн. квартира, 60 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 2, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 2 На карте

В избранное Пожаловаться



6 фото



<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843783/>

2 280 000 Р 38 000 Р/м²

В ипотеку за 11 848 Р/мес. ▾

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Перезвоните мне

Офис работает с 08:30 до 18:30

ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)

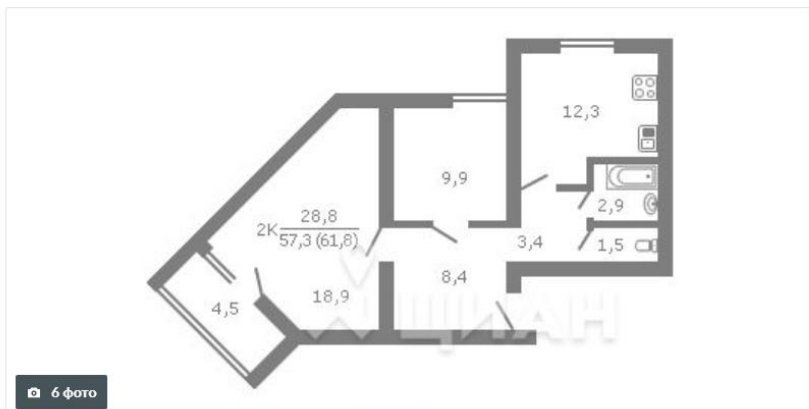


2-комн. квартира, 57,3 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 1, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 1 На карте

В избранное Пожаловаться



6 фото



<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843730/>

2 292 000 Р 40 000 Р/м²

В ипотеку за 11 911 Р/мес. ▾

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Перезвоните мне

Офис работает с 08:30 до 18:30

ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)

3-комнатные

3-комн. квартира, 79,6 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 1, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 1 На карте

В избранное Пожаловаться



<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843747/>

3-комн. квартира, 79,6 м²

в ЖК «по ул. Кудряшова», Литер 1, сдача в 1 кв. 2018

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кудряшова, 1 На карте

В избранное Пожаловаться



<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/165843736/>

3 184 000 Р 40 000 Р/м²

В ипотеку за 16 546 Р/мес. ▾

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 08:30 до 18:30

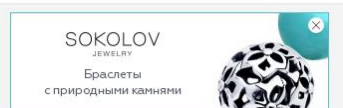
ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)



3 184 000 Р 40 000 Р/м²

В ипотеку за 16 546 Р/мес. ▾

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 293-81-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

ЗАСТРОЙЩИК

Славянский Дом

Сдано 7 домов в 5 ЖК

Строится 4 дома в 3 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)

3-комн. квартира, 67,48 м²

в ЖК «Победа», секция А, сдача в 2 кв. 2018
Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
67,48 м ²	40,4 м ²	9,7 м ²	13 из 15	2 кв. 2018

2 699 200 ₪ 40 000 ₪/м²

В ипотеку за 14 027 ₪/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 295-21-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

ЗАСТРОЙЩИК

Содружество

Нет сданных ЖК
Строится 2 дома в 1 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)

Дома из сухого бруса без усадки.

Камерная СВЧ сушка!
Домокомплекты из сухого проф бруса от производителя.
molles.su

Яндекс Директ

<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/164142219/>

3-комн. квартира, 67,48 м²

в ЖК «Победа», секция А, сдача в 2 кв. 2018
Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, пер. Белинского [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
67,48 м ²	40,4 м ²	9,7 м ²	13 из 15	2 кв. 2018

2 699 200 ₪ 40 000 ₪/м²

В ипотеку за 14 027 ₪/мес. [▼](#)

[Следить за изменением цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ)

+7 493 295-21-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Перезвоните мне](#)

ЗАСТРОЙЩИК

Содружество

Нет сданных ЖК
Строится 2 дома в 1 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)

<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/164142222/>

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.



Некоммерческое партнерство
«Российская коллегия оценщиков»
ИПН № 7725779683 (г. Москва)

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

«ОМ-Консалт»

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

«ОМ-Консалт» (г. Москва)

ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр **«4» февраля 2013 года** за регистрационным № **771185**.

Исполнительный директор **Т.В. Мазко**

ООО СК «ВТБ Страхование» / Лицензия на осуществление страхований СИ № 3398

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000236

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от 04 января 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) и соответствует с «Правилами страхования ответственности оценщиков Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования» - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 119100
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Юридический адрес: «ООО» 400000
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Юридический адрес: «ООО» 400000
Объект страхования	Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем понимаются Лица, ответственность которых застрахована, если прямо не оговорено иное. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возмещениям вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	Исполнительный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или провозглашенный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
Лимит ответственности по одному страховому случаю	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
Франшиза	Не установлена
Страховая премия	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Средства премии удерживаются единовременными платежами в срок до «23» января 2018г.
Срок страхования	с «24» января 2018г. по «23» января 2019г.
Приложения к Договору	Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедший на время 00 часов 00 минут 00 секунд за время уплаты страховой премии. Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2018г. город Москва
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»
Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес, местонахождение	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1
Адрес, местонахождение	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, д. 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 29.101.1
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1
Почтовый адрес:	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, д. 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 29.101.1
ИНН	772293726 КПП 097950001
ИНН	7725779683
БИК	044525978
БИК	407021082000039863
Расчетный счет	407021082000039863
Банк	АО «АБСОЛЮТ БАНК» (АО)
Банк	АО «АБСОЛЮТ БАНК» (АО)
Кор. счет	301018389000099876
Представитель Страховщика	Представитель Страхователя
Морозов А. А.	Сидорова М. С.
На основании	Договорности № 84293 от 01.12.2017г.
На основании	Выписки № 0024 от 31.07.2017г.

www.fsosro.ru
119049, г.Москва, а/я 6

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.
Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Клименко И.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 115720016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357
Дата 24.07.2012
Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани
включен в реестр СРО «СФО»: 14.04.2017, регистрационный № 434

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.
Выдано 14.04.2017 г.
Номер свидетельства № 434

Президент А.В. Верхovina-Рогин

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ **ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/U0005/7**

Настоящий Полис (Договор) (далее по тексту Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком «ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подписанием условий Полиса «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 15
ИНН 7713056534

Страхователь: оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна
Адрес регистрации или ИНН: 165711801086

Объект страхования:
А) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за принятие которого застрахован по настоящему Полису страхования;
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за принятие которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (привычным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за принятие которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлинит оплату Страхователь путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/U0005/7 от 25 мая 2017 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):
с 00 часов 00 минут 1 июня 2017 г. по 24 часа 00 минут 31 мая 2018 г. включительно.

По настоящему Полису страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г.

Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно);
- Страхователем предъявлены претензии или иски/требования о возмещении причиненного ущерба в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:
Дж. №0297/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:
Юрина Анастасия Вячеславовна

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 29 мая 2017 г.

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна
приняла(а) профессиональное переаттестационное и (или) иное дополнительное образование

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Решением от
04 октября 2013 года
диплом предоставляется право
на участие профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Юрина Анастасия Вячеславовна
командированная

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕАТТЕСТАЦИИ
772400408877

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0636
Город
Москва
Дата выдачи
04 октября 2013 года

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:


ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ


Дата выдачи: 23.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	37:24:010307:69
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, площадью 15 391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ивановская область, г.Иваново, ул.Кудряшова
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Славянский Дом", ИНН: 3728026289, ОГРН: 103370062990
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 37-37/001-37/011/002/2016-4700/2 от 23.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Славянский Дом"

Государственный регистратор  **Кавасева Я. Э.**
(подпись, печать)



Кому: Обществу с ограниченной ответственностью «Славянский Дом» 153022, Ивановская область, город Иваново, улица Великая, дом 8

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

08.08.2016 №37-РУ37302000-0172-2016

Администрация города Иваново
(наименование государственного федерального органа исполнительной власти по управлению имуществом субъекта Российской Федерации)

«за» при условии соблюдения, установленных ниже требований по устройству. Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1. Строительство объекта капитального строительства	V
Реконструкцию объекта капитального строительства	---
Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	---
Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
2. Наименование объекта капитального строительства (этажа) в соответствии с проектной документацией	Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 1
Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Ивановский центр негосударственных экспертиз» (ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз»)
Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях,	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 15.07.2016 № 37-2-1-3-0052-16

предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы			
3. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24:010307:69		
Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24:010307		
Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	---		
3.1. Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка от 08.07.2016 № RU37302000-0000000003293, утвержденный приказом начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново от 08.07.2016 №219-г		
3.2. Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	---		
3.3. Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведено работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация объекта «Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 1» разработана ООО «СлавПроект» (ИНН: 10-07/15 г. Иваново 2015)		
4. Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:			
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав искусственного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Общая площадь (кв. м):	20827,21	Площадь участка (кв. м):	15391,0
Объем (куб. м):	72031,5	и том числе подземной части (куб. м):	6273,0
Количество этажей (шт.):	10	Высота (м):	32,12
Количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	---
Площадь застройки	2926,5		

(кв. м):	
Иные показатели:	Стоимость строительства объекта всего – 348537,0 тыс. рублей, в том числе строительного-монтажных работ – 296256,0 тыс. рублей.
5. Адрес (местонахождение) объекта:	Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова
6. Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
Категория (класс):	---
Протяженность:	---
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	---
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	---
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	---
Иные показатели:	---

Срок действия настоящего разрешения – до **23.07.2019** в соответствии с разделом «Проект организации строительства», (заказ 10-07/15) объекта «Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 1».

Временно исполняющий полномочия главы города Иваново  **С.О. Золотарев**

08.08.2016
М.П.

Действие настоящего разрешения предельно до _____

М.П. _____

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом Литер 1 от 08 августа 2016 года

Изменения и дополнения от «31» августа 2016 г.

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»
Место нахождения	Курдюковский адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велижская, д. 8 Почтовый адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велижская, д. 8 Тел.: 938-100, 938-101, тел/факс: 938-106 Дополнительные офисы продаж: - ТМ «ЕВРОЛЭНД»: г. Иваново, ул. Кузнецовых, д. 141, №957 (справа от главного входа), тел. 92-05-05; 92-05-04 - ТРЦ «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»: г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 32 (2-ой уровень), рядом с атриумом), тел. 933-155 E-mail: slavaynskiidom@yandex.ru Сайт: www.slavaynskiidom37.ru
Режим работы	Офис продаж на ул. Велижская, д. 8 Понедельник-пятница с 8:30 до 17:30 Суббота, Воскресенье с 9:00 до 16:00 Офис продаж в ТМ «Евроланд» и ТРЦ «Серебряный город» Понедельник-воскресенье с 10:00 до 21:00
Государственная регистрация	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом в Коо». Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц. Регистрационный номер 4193 от 4 февраля 1999 г. Выдано регистрационной палатой г. Иваново. Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом». Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия 37 № 00143533 от 26 января 2010 г.
Реквизиты	ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 1033700062990 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2, р/с 40702810600000003265 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново, к/с 30101810000000000705 БИК 042406705
Учредитель	100 % уставного капитала принадлежит физическому лицу Заюнову Сергею Николаевичу.
Проекты строительства многоквартирных домов, в которых застройщик принимал участие в течение трех предыдущих лет	2012 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Володарская, д.17. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 2 квартал 2014 г. 2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Лагерная, д.49А. Срок ввода в эксплуатацию — 2 квартал 2014 г.

Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.42. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.19. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Колосовское шоссе, д.18. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2015 г. Фактическая сдача объекта — 3 квартал 2015 г.	
2014 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Чаплина, д.40А. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2016 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2015 г.	
Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроки ее действия, об органе, выданном лицензию в соответствии с федеральным законом	Не имеется
Информация о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Свидетельство № 0002-2009-3728026289-С-114 от 24.12.2009 г. Свидетельство № 0002-2-2009-3728026289-С-114 от 12.05.2010 г. Свидетельство № 0002-03-2010-3728026289-С-114 от 01.10.2010 г. Свидетельство № 0002-04-2012-3728026289-С-114 от 21.06.2012 г. Свидетельство №0002.05-2015-3728026289-С-114 от 22.01.2015 г., выданы Саморегулируемой организацией некоммерческое партнерство «Ивановское Обединение Строителей» СРО-С-114-16122009
Финансовый результат за 2 квартал 2016 года	0,1 млн. руб.
Кредиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	56 млн. руб.
Дебиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	139 млн. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цель проекта строительства	Реализация квартир на рынке жилья, улучшение жилищных условий населения.
Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительные заключенные государственной экспертизой за № 37-2-1-3-0052-16, проведенной ООО «Ивановский центр государственных экспертиз» 15 июля 2016 г. Свидетельство об аккредитации на право проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610022 выдано Федеральной службой по аккредитации.
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом Литер 1, №37-РУ37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г., выдано Администрацией города Иваново.

Права застройщика на земельный участок	Государственная регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24-010307-69, расположенный по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кудряшова, № 37-370001-57/011-002/2016-4700/2 от 23.08.2016 г. на основании договора купли-продажи указанного имущества от 11.07.2016 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г.
Месторасположение строящегося дома	Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв.м, расположенного в г. Иваново по улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Описание строящегося дома	Проект жилого дома разработан ООО «СлавПроект» г. Иваново. (Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО 191-12-06-14006 от 17.12.2014 г., выдано Некоммерческим Партнерством Проектировщиков «Современные технологии проектирования») Объект капитального строительства — Литер 1 - представляет собой 10-ти этажный, в том числе подземный этаж, 7-ми секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах (офисы), имеет «Г»-образное расположение. Строительство ведётся в один этап, начало 3 квартала 2016 года, окончание 4 квартал 2017 года. Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Сэндвич» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составит 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатных газобетонных блоков шириной 70 мм. Перегородки в нижнем этаже выполнены гипсоволокнистыми ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм. Перекрытия – выполнены железобетонными многослойными плитами. Лестничные марши - сборные железобетонные. Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков. Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций в наличии необходимых технических помещений. Кровля совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованном водостоком. Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (г.л. - 630 кг). Входы в подполье со стороны дворового фасада. Перед входом в каждую входную группу устраиваются входная площадка с лестничным маршем, тамбур с установкой металлических дверей с домофоном. Для вертикального сообщения между жилыми этажами и доступа маломобильных групп населения, в каждом подьезде секций жилого дома, запроектирована закрытая внутренняя лестничная клетка, в объеме которой запроектированы лифт с лиф-

Описание квартиры	Общее количество квартир – 224, в том числе: - однокомнатные (секции 1-7) - 96, площадь от 44,5 кв.м до 45,8 кв.м; - двухкомнатные (секции 1-7) - 112, площадь от 61,8 кв.м до 66,1 кв.м; - трехкомнатные (секции 4-5) - 16, площадь 87,2 кв.м. Общая площадь квартир (без лоджий): 11 995,2 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий К=0,5): 12 452 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий К=1,0): 12 908,8 кв.м. Полная площадь квартир — 12 908,8 кв.м. Нежилые помещения на 1 этаже — 16 объектов, полная площадь нежилых помещений — 1 552 кв.м. Высота помещений от пола до потолка 2,7 м. Предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами. В квартирах предусмотрены электроплиты. Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ: - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки); - выполнена внутреннеквартирная электропроводка с установкой электроточечных и комочных устройств; - установлен наружный дверной блок (входной в квартиру); - остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов); - выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий); - выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключе-
-------------------	--

Состав общего имущества	в нем долей). В состав общего имущества входят помещения для технических и инженерных коммуникаций, помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестничные марши, коридоры, крыльца, тамбуры, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений.
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома	4 квартал 2017 года.
Возможные финансовые риски	В случае возникновения финансовых рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, а в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений правительственных органов, изменений налогового законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.
Планируемая стоимость строительства	349 млн. руб.
Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы (подрядчиков)	Генеральный подрядчик: ООО «НИКА» - строительные-монтажные работы. Подрядные и субподрядные организации: ООО «Башарин» - работа бетонного ядра, ООО «Магюм» - отделочные работы фасада и внутренние отделка, ООО «Сервис-Три Кита» - инженерные сети, АО «Железобетон» - поставка бетонных изделий, ООО «Исконит» - поставка силикатного кирпича.
Обязательства по договору участия в долевом строительстве	Обеспечиваются Федеральным Законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с последующими изменениями и дополнениями.
Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлеченных денежных средств на основании договоров долевого участия в строительстве	Не имеется
Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве	Осуществляет ИО «ИОБС застройщик»

Заместитель директора
ООО «Славянский Дом»



Скворцова Т.М.

Иван. Миронюк А.М.

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»
153022, Ивановская область,
город Иваново, улица Великая, дом 8

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

08.08.2016

№37-РУ/3702000-0171-2016

Администрация города Иваново

исполнение разрешенного федерального права собственности на земельный участок для размещения объектов капитального строительства, расположенных на территории города Иваново, в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкция объекта капитального строительства	---
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	---
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
	Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	---
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Курашова. Многоквартирный жилой дом (этап 2).
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Ивановский центр негосударственных экспертиз» (ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз»)
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях,	Положительное заключение негосударственной экспертизы от 15.07.2016 № 37-2-1-3-0052-16

3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24-010307:69
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24-010307
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	---
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка от 08.07.2016 № RU37302000-0000000003293, утвержденный приказом начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова от 08.07.2016 №219-г
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	---
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация объекта «Здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 2» разработана ООО «СлавПроект» (дата: 10-07/15, г. Иваново, 2015)
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:
	Общая площадь (кв. м.):	6101,93
	Площадь участка (кв. м.):	15391,0
	Объем (куб. м.):	20850,8
	в том числе подземной части (куб. м.):	1816,3
	Количество этажей (шт.):	10
	Высота (м):	32,12
	Количество подземных этажей (шт.):	1
	Вместимость (чел.):	---
	Площадь застройки	860,4

(кв. м.):	
Иные показатели:	Стоимость строительства объекта всего – 103312,0 тыс. рублей, в том числе строительно-монтажных работ – 87815,0 тыс. рублей.
5.	Адрес (местоположение) объекта: Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта:
Категория (класс):	---
Протяженность:	---
Мощность (пропускная способность, грузоборот, интенсивность движения):	---
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	---
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	---
Иные показатели:	---

Срок действия настоящего разрешения – Срок действия настоящего разрешения – до 08.08.2018 в соответствии с разделом «Проект организации строительства», (дата: 10-07/15) объекта «Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 2».

Временно исполняющий полномочия главы города Иванова  С.О. Зайков

08.08.2016 М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до _____

М.П. _____

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом. Литер 2 от 08 августа 2016 года

Изменения и дополнения от «31» августа 2016 г.

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ


Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»
Место нахождения	Юридический адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велязская, д. 8 Почтовый адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велязская, д. 8 Тел.: 938-100, 938-101, тел/факс: 938-106 Дополнительные офисы продаж: - ТМ «ЕВРОЛЭНД»: г. Иваново, ул. Кузнецких, д. 141, №957 (справа от главного входа), тел. 92-05-05; 92-05-04 - ТРЦ «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»: г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 32 (2-ой уровень, рядом с атриумом), тел. 933-155 E-mail: slavyanskidom@yandex.ru Сайт: www.slavdom37.ru
Режим работы	Офис продаж на ул. Велязская, д. 8 Понедельник-пятница с 8-30 до 17-30 Суббота, Воскресенье с 9-00 до 16-00 Офис продаж в ТМ «Евроленд» и ТРЦ «Серебряный город» Понедельник-воскресенье с 10-00 до 21-00
Государственная регистрация	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом и Кю», Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц. Регистрационный номер 4193 от 4 февраля 1999 г. Выдано регистрационной палатой г. Иваново.
Реквизиты	ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 1033700062990 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2, р/с 40702810600000003265 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново, к/с 30101810000000000705 БИК 042406705
Учредитель	100 % уставного капитала принадлежит физическому лицу Зянову Сергею Николаевичу.
Проекты строительства многоквартирных домов, в которых застройщик принимал участие в течение трех предыдущих лет	2012 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Водопольная, д.17. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 2 квартал 2014 г. 2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Лагерная, д.49А. Срок ввода в эксплуатацию — 2 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.

2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.42. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.19. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Копыловское шоссе, д.18. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2015 г. Фактическая сдача объекта — 3 квартал 2014 г.	
2014 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Чкалова, д.40А. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2016 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2015 г.	
Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем лицензию в соответствии с федеральным законом	Не имеется
Информация о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Свидетельство № 0002-2009-3728026289-С-114 от 24.12.2009 г. Свидетельство № 0002-2-2009-3728026289-С-114 от 12.05.2010 г. Свидетельство № 0002-03-2010-3728026289-С-114 от 01.10.2010 г. Свидетельство № 0002-04-2012-3728026289-С-114 от 21.06.2012 г. Свидетельство №0002-05-2015- 3728026289-С-114 от 22.01.2015 г., выдано Саморегулируемой организацией некоммерческое партнерство «Ивановское Обединение Строителей» СРО-С-114-16122009
Финансовый результат за 2 квартал 2016 года	0,1 млн. руб.
Кредиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	56 млн. руб.
Дебиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	139 млн. руб.
ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Цель проекта строительства	Реализация квартир на рынке жилья, улучшение жилищных условий населения.
Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы за № 37-2-1-3-0052-16, проведенной ООО «Ивановский центр государственных экспертиз» 13 июля 2016 г. Свидетельство об аккредитации на право проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU! 0001.610022 выдано Федеральной службой по аккредитации.
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом Литер 2. №37-RU37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г., выдано Администрацией города Иванова.

Права застройщика на земельный участок	Государственная регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010307:69, расположенный по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кудряшова, № 37-37/001-37/011/002/2016-47002 от 23.08.2016 г. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.07.2016 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г.
Месторасположение строящегося дома	Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв.м, расположенного в г. Иваново на улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Описание строящегося дома	<p>Проект жилого дома разработан ООО «СлавПроект» г. Иваново (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО 191-12-06-14006 от 17.12.2014 г., выдано Некоммерческим Партнерством Проектировщиков «Современные технологии проектирования»).</p> <p>Объект капитального строительства — Литер 2 - представляет собой 10-ти этажный, в том числе подземный этаж, 2-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах (офисы).</p> <p>Строительство ведется в один этап, начало 3 квартал 2016 года, окончании 4 квартал 2017 года.</p> <p>Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Снардиж» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составляет 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм, 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных газобетонных блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.</p> <p>Перекрытия - выполнены железобетонными многослойными плитами. Лестничные марши - сборные железобетонные.</p> <p>Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков. Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций и наличием необходимых технических помещений.</p> <p>Крыша совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованном водостоком.</p> <p>Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (г.п. - 630 кг).</p> <p>Входы в подъезды со стороны дворового фасада. Перед входом в каждую входную группу устраивается входная площадка с лестничным маршем, тамбур с установкой металлических дверей с домофоном. Для вертикального сообщения между жилыми этажами и доступа маломобильных групп населения, в каждом подъезде секций жилого дома, запроектирована закрытая внутренняя</p>

Описание квартир	<p>Лестничная клетка, в объеме которой запроектированы лифт с лифтовым холлом, имеющее естественное освещение и выход непосредственно наружу через тамбур. Входы в офисные помещения 1-го этажа со стороны главных фасадов, со стороны вне дворовой части здания, имеют отдельные изолированные выходы через тамбур и оборудованы пандусами с уклоном в 20°, с учетом обслуживания маломобильных групп населения.</p> <p>Входные двери шириной 1,5 м, глубина входных тамбуров в жилой части дома не менее 1,8 м, высота элементов порога не превышает 0,012 м, подход к лифтам и внутренние дверные проемы не имеют порогов и перепадов высот пола.</p> <p>Отопление дома — центральное.</p> <p>Предусмотрено благоустройство придомовой территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, подъезд машины к жилому дому будет со стороны ул. Кудряшова, предусмотрено озеленение территории.</p> <p>Общее количество квартир — 80, в том числе: - студии (секция 2) - 32, площадь от 33,7 кв.м до 34,2 кв.м; - однокомнатные (секция 1) - 16, площадь 45,8 кв.м; - двухкомнатные (секция 1,2) - 32, площадь от 37,5 кв.м до 66,1 кв.м. Общая площадь квартир (без лоджий): 3 472 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий К=0,5): 3 649,2 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий К=1,0): 3 826,4 кв.м. Полная площадь квартир — 3 826,4 кв.м. Нежилые помещения на 1 этаже — 5 объектов, полная площадь нежилых помещений — 464,7 кв.м.</p> <p>Высота помещений от пола до потолка 2,7 м.</p> <p>Предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.</p> <p>В квартирах предусмотрены электроточка.</p> <p>Квартиры сдаются без черновой отделки и внутриквартирной электротрассировки, с выполнением следующих работ: - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой опплетательных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стоки без внутренней пожаротрассировки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стоки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней пожаротрассировки); - установлены электросчетчик и вводной электрощит в помещении квартиры; - установлен наружный дверной блок (входной в квартиру); - остеклены основные проемы и лоджии входными из ПВХ (без установки подоконников и откосов).</p>
Состав общего имущества	В состав общего имущества входят помещения для технических и инженерных коммуникаций, помещения, не являющиеся частями

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома	4 квартал 2017 года.
Возможные финансовые риски	В случае возникновения финансовых рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений правительственных органов, изменений налогового законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.
Планируемая стоимость строительства	103 млн. руб.
Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные работы (подрядчиков)	<p>Генеральный подрядчик: ООО «НИКА» - строительные-монтажные работы. Подрядные и субподрядные организации: ООО «Банкстрой» - работа башенного крана, ООО «Магиструм» - отделочные работы фасада и внутренняя отделка, ООО «Сервис-Три Кита» - инженерные сети, АО «Железобетон» - поставка бетонных изделий, ООО «Исплиник» - поставка силикатного кирпича.</p>
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	Обеспечиваются Федеральным Законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с последующими изменениями и дополнениями.
Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия в строительстве	Не имеется
Сравнение гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве	Осуществляет НО «ПОВС застройщик»



Договор Д/18-1 № 1
 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново «12» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора Свировой Татьяны Михайловны, действующей на основании доверенности № 37 АА 0741615, № 37 АА 0741616 от 28.08.2015 г., зарегистрированной в реестре за №1-1212, удостоверенной Бугорской Светланой Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Ивановского городского нотариального округа Кайгородовой Елены Владимировны, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)**, ИНН 7825443207, место нахождения: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированное до «01» июля 2002 г. серия 78 № 004028855, действующее на основании лицензии № 21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 04 №002105) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Славянский» (далее - Фонд), Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам за №2950 от «03» марта 2015 г., именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Степанова Романа Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора являются:


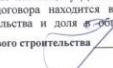
1.2.1 Государственная регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010307:69, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова, № 37-37/001-37/011/002/2016-47002 от 23.08.2016 г. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.07.2016 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г.

1.2.2 Разрешение на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом Литер 1 № 37-РУ 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г., выдано Администрацией города Иваново.

1.2.3 Проектная декларация на объект строительства размещена в сети Интернет от 08 августа 2016 г. на сайте застройщика <http://slavdom37.ru>.

1.3 До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4 Ответственность Застройщика застрахована в НО «ПОВС застройщик» (лицензия на осуществление страхования ОВС №4314 77-21), адрес: 111024, г. Москва, ул. Аниматорская, д.10, корп.2, банковские реквизиты: ИНН 7722401371, КПП 775001001, р/с 4070381069400005576 в Банке ПТБ (АО) г. Москва, к/с 3010181020000000823, БИК 04452823, тел/факс +7 (495) 777-54-52.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору Участник долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект долевого строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, Застройщик  Участник долевого строительства 

Заместитель директора
 ООО «Славянский Дом»



Свирова Т.М.

Мон. Миронова А.И.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующих изменений известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры.

6.2.3.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 8.1 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Договора.

6.2.3.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.2.3.1) Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

6.2.3.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.

6.2.4. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойку, проценты), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.5. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.6. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объекты долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.7. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (один) месяца со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

«подлежащих регистрационным документам о регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства»;

«обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства с даты подписания Акта приема-передачи, Застройщик оказывает содействие Участнику долевого строительства в решении вышеуказанных вопросов».

7 Ответственность Сторон

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его сути и ответственная, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесены такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, силу ветра и прочие осадки в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальному исполнению обязательств по Договору, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, такие как: землетрясение, наводнение, пожары, производящие не по вине Сторон; нормативные и ведомственные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение критериев строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с вышеуказанными обстоятельствами, принятыми на себя организациями, организующими электроснабжение и теплоснабжение Объекта, а также органами городских служб, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу в эксплуатацию.

Участник долевого строительства _____

Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепризнанных обстоятельств).

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

7.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7.5. При нарушении Участником долевого строительства сроков уплаты Цены Договора согласно пункту 4.3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе в случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объектов долевого строительства в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора.

7.7. Застройщик несет ответственность за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нарушения Участником долевого строительства технических регламентов и других норм и стандартов при эксплуатации Объекта.

7.8. В случае, нарушения Застройщиком сроков получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию по п.5.1. Договора, а равно сроков передачи Объектов долевого строительства в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости Объектов долевого строительства/переданных Объектов долевого строительства за каждый день просрочки.

8 Гарантия качества

8.1. Квартиры должны соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.3 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

8.6. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 8.6.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 8.6.2. соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 8.6.3. полного возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9 Уступка прав требований по Договору

9.1. Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по настоящему Договору как в отношении всех Объектов долевого строительства, так и частично третьим лицам без согласия застройщика.

9.2. В случае уступки Застройщику Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства, в отношении которого совершается сделка по уступке прав требований, такая уступка участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уступки _____

получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Застройщиком подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копии учредительных документов (в отношении юридических лиц) или документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод (в отношении физических лиц) касательно нового Участника долевого строительства.

10 Срок действия, расторжение и изменение Договора

10.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

10.3. В предусмотренных настоящим Разделом случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения, если иное не предусмотрено Договором.

10.4. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору полностью или в части при условии предварительного уведомления Застройщика за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты отказа, если более поздняя дата не указана в самом уведомлении.

Указанное уведомление может быть направлено Застройщику в машиночитаемой форме посредством электронной почты с электронного адреса уполномоченного лица Участника: Antonova@ukindm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slavdom37@mail.ru.

10.5. В случае отказа Участника от исполнения Договора, полностью или в части, обязательства Участника по оплате Цены Договора и обязательства Застройщика по передаче Объектов долевого строительства прекращаются с учетом положений настоящего пункта.

Если на дату такого отказа Участником уже была оплачена часть Цены Договора в соответствии с п. 4.3. Договора, то Участник долевого строительства сохраняет за собой имущественные права на Объекты долевого строительства, стоимость которых была им оплачена на дату отказа, и Застройщик обязуется в отношении указанных Объектов долевого строительства полностью исполнить свои обязательства по Договору по передаче указанных Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства и регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника долевого строительства, если иное не предусмотрено в уведомлении об отказе от исполнения Договора.

10.6. Условия Договора в отношении Объектов долевого строительства, стоимость которых была оплачена Участником долевого строительства, сохраняют свою силу в полном объеме и после отказа Участника долевого строительства от исполнения своих обязательств по настоящему Договору полностью или в части.

10.7. Уклонение Застройщика от своих обязательств по Договору по осуществлению фактических и юридических действий, направленных на передачу указанных Объектов долевого строительства Участнику и регистрацию права собственности на Объекты долевого строительства на Участника будет являться основанием для обращения Участника в суд с требованием о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника и взыскания с Застройщика убытков, вызванных задержкой государственной регистрации.

10.8. В случае принятия Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области решения о приостановлении государственной регистрации при выявлении оснований в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности переданных Застройщиком документов или достоверности указанных в них сведений, Застройщик обязан максимально короткие сроки предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области дополнительные документы, подтверждающие наличие оснований для государственной регистрации прав на Объекты долевого строительства, а также подлинность документов и достоверность содержащихся в них сведений и (или) при необходимости подписать любое соглашение, устраняющее указанные сомнения. В случае отсутствия у Застройщика запрашиваемых дополнительных документов Застройщик обязуется предпринять все необходимые юридические и фактические действия для их получения и предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

10.9. Непредоставление Застройщиком дополнительных документов в Управление Федеральной службы _____

государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области или неподписание при необходимости соответствующего соглашения в указанный срок будет считаться уклонением Застройщика от государственной регистрации прав на Объекты долевого строительства на Участника и основанием для обращения Участника в суд с требованиями о государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства на Участника и взыскания с Застройщика убытков, вызванных задержкой государственной регистрации.

10.10. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Участника долевого строительства при условии предварительного уведомления Застройщика за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, если более поздняя дата не указана в самом уведомлении.

Указанное уведомление может быть направлено Застройщику в машиночитаемой форме посредством электронной почты с электронного адреса уполномоченного лица Участника: Antonova@ukindm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slavdom37@mail.ru.

В случае расторжения настоящего Договора Застройщик возвращает уплаченную Участником на дату расторжения Цену Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого расторжения включительно.

11 Законодательные новшества

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартир и выполнения всех обязательств по настоящему Договору.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора в счет пп. 4.4.5 Договора и подписания акта приема-передачи квартир.

11.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, сведений и документов, полученных ими друг от друга или ставших им известными при заключении и в ходе исполнения настоящего Договора, включая текст настоящего Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему.

11.4. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что: - данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, каковые основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;

- настоящий Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности настоящего Договора;

- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – это учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении настоящего Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;

- настоящий Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч. существенное;

- настоящий Договор не совершается под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной, вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для любой из Сторон, подписавших настоящий Договор, условиях;

- настоящий Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)».

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с даты такой регистрации.

11.6. Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения претензии. В случае недостаточности согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о юрисдикционности и подсудности.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, _____

по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 11.8. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
 - Приложение №1 - Планы Объектов долевого строительства согласно проектной документации.
 - Приложение №2 - Планы этажей с расположением Объектов долевого строительства в Объекте недвижимости согласно проектной документации.

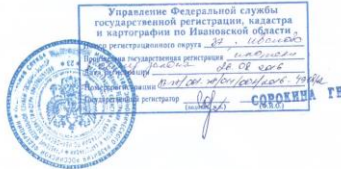
12 Реквизиты в подписи сторон

Застройщик
 ООО «Славянский Дом»
 153022, г. Иваново, ул. Великая, д.8
 тел./факс: 93-81-00, 93-81-01, тел./факс: 93-81-06
 ИНН 3728026289 КПП 370201001
 ОГРН 1033700062990
 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2
 р/с 40702810600000003265
 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново
 к/с 30101810900000000705
 БИК 042406705

Участник долевого строительства:
 ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
 Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
 ОГРН 1037843036285
 ИНН 7825443207 КПП 770501001
 р/с 40701810200016017538 в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва,
 к/с 30101810900000000495
 БИК 044525495

Заместитель директора
 М.П. /Скворцова Т.М./

Генеральный директор
 М.П. /Степанков Р.Б./

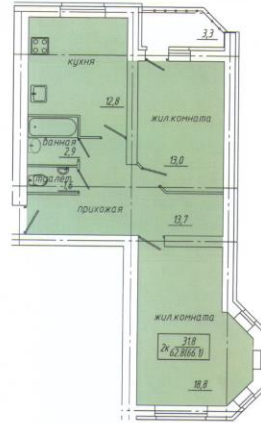


Застройщик
 М.П. /Скворцова Т.М./

Участник долевого строительства
 М.П. /Степанков Р.Б./

Приложение №1
 К договору участия в долевом строительстве
 Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №1,25,29



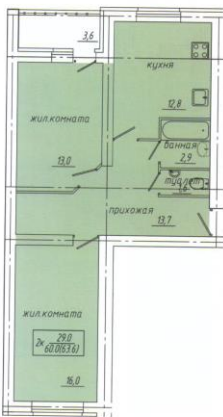
Заместитель директора
 М.П. /Скворцова Т.М./

Генеральный директор
 М.П. /Степанков Р.Б./



Приложение №1
 К договору участия в долевом строительстве
 Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №4,32,36,64,68,96,164,192



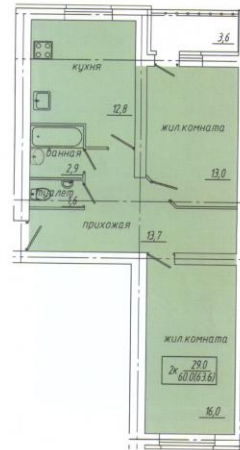
Заместитель директора
 М.П. /Скворцова Т.М./

Генеральный директор
 М.П. /Степанков Р.Б./



Приложение №1
 К договору участия в долевом строительстве
 Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №33,61,65,93,161,189,193,221



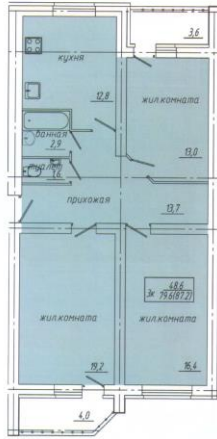
Заместитель директора
 М.П. /Скворцова Т.М./

Генеральный директор
 М.П. /Степанков Р.Б./



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры №97,125



Заместитель
директора *[Signature]* Сквирицова Т.М.

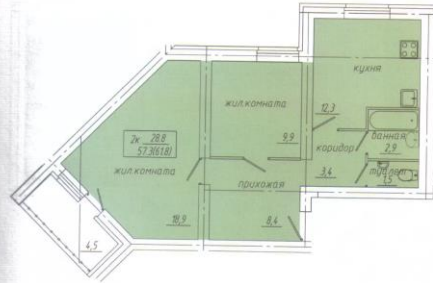


Генеральный
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 100,128



Заместитель
директора *[Signature]* Сквирицова Т.М.

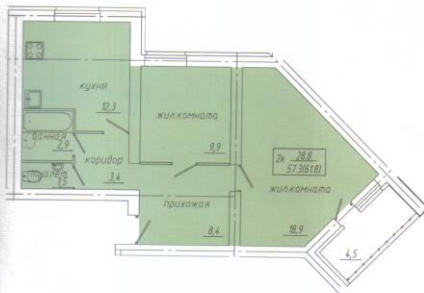


Генеральный
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 129,157



Заместитель
директора *[Signature]* Сквирицова Т.М.

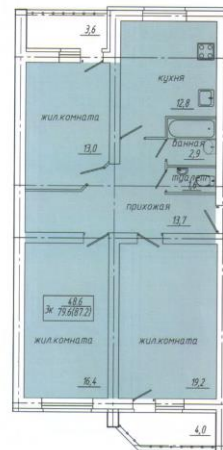


Генеральный
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 132



Заместитель
директора *[Signature]* Сквирицова Т.М.



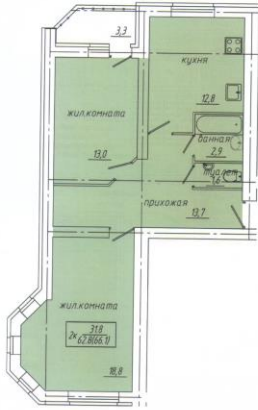
Генеральный
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 196.220.224



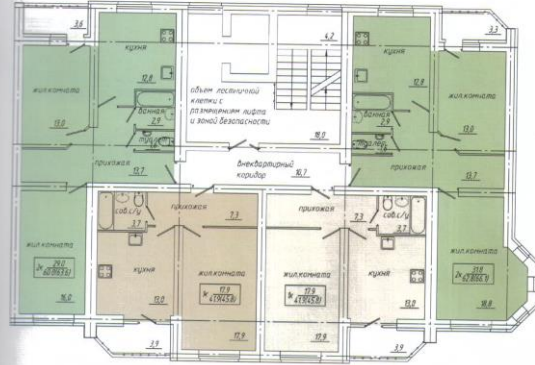
Заместитель
директора *[Signature]*



Генеральный
директор *[Signature]*



План 2-9 этажи, 1 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]*

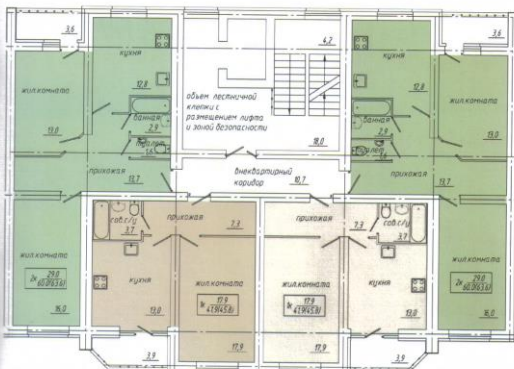


Генеральный
директор *[Signature]*



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 2 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]*

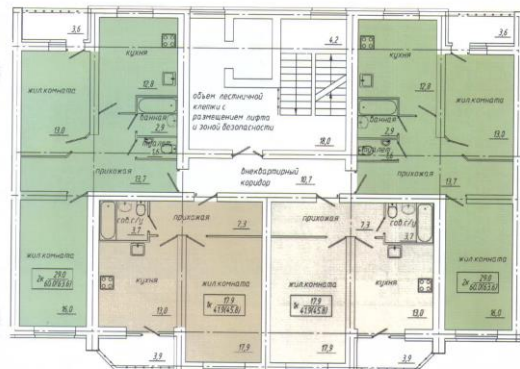


Генеральный
директор *[Signature]*



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 3 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]*

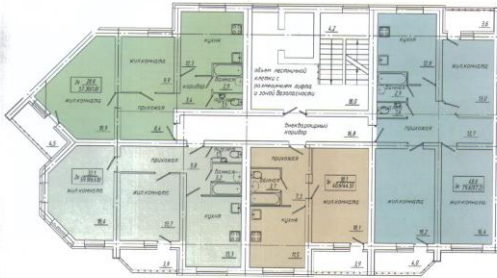


Генеральный
директор *[Signature]*



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 4 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]* Сковорова Т.М.



Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 5 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]* Сковорова Т.М.

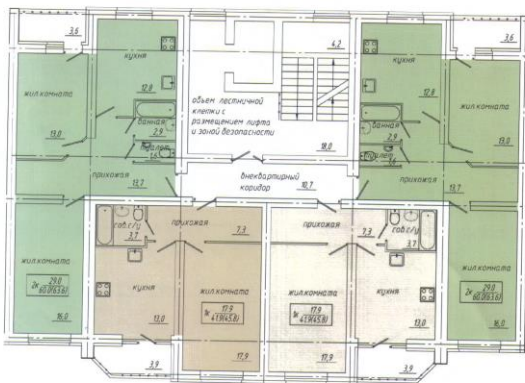


Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 № 1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 6 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]* Сковорова Т.М.



Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-1 №1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 7 подъезд (Литер 1)



Заместитель
директора *[Signature]* Сковорова Т.М.



Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



4.4.5 Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет Банка Застройщика.

4.4.6. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в порядке и в срок, указанный в п. 4.3 настоящего Договора, Стороны подписывают Акт о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору.

При исполнении настоящего пункта Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора предоставляет Участнику подписанный им своей Стороны Акт о выполнении финансовых обязательств в 3 (трех) экземплярах.

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения подписывает указанный Акт о выполнении финансовых обязательств и возвращает 1 (один) экземпляр Застройщику или предоставляет мотивированный отказ от такого подписания.

В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора Застройщик не предоставит для подписания Участнику долевого строительства Акт о выполнении финансовых обязательств, Участник долевого строительства вправе самостоятельно предоставить указанный Акт о выполнении финансовых обязательств Застройщику для подписания. При немотивированном отказе Застройщика от подписания указанного Акта о выполнении финансовых обязательств, а равно при уклонении Застройщика от такого подписания или от подписания Акта о выполнении финансовых обязательств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства уведомления о подписании Акта о выполнении финансовых обязательств, финансовые обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными в полном объеме и Акт о выполнении финансовых обязательств считается подписанным Сторонами.

5 Передача квартир Участнику долевого строительства

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее 31 декабря 2017 года и передать квартиры Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Застройщик имеет право перенести дату окончания строительства на срок до 6 месяцев, без согласования с Участником долевого строительства, но с предварительным уведомлением в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1 настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию об изменении условий настоящего Договора. Также изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления надлежащим образом в срок, установленный в п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартир к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Акт долевого строительства по акту приема-передачи. Уведомление о готовности квартир направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства Застройщик по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик [подпись] Участник долевого строительства [подпись]

-получения регистрационных документов о регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства; -обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства с даты подписания Акта приема-передачи, а Застройщик оказывает содействие Участнику долевого строительства в решении вышеуказанных вопросов.

7 Ответственность Сторон

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредостережимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся также явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юридической юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро- и теплоснабжение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепринятых обстоятельств).

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору возобновляется соразмерно времени, в течение которого действовало такое обстоятельство.

7.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7.5. При нарушении Участником долевого строительства сроков уплаты Цены Договора согласно пункту 4.3. Договора, Участник долевого строительства уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе в случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объектов долевого строительства в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нарушения Участником долевого строительства технических регламентов и других норм и стандартов при эксплуатации Объекта.

7.8. В случае, нарушения Застройщиком сроков получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию по п.5.1. Договора, а равно сроков передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости Объектов долевого строительства/переданных Объектов долевого строительства за каждый день просрочки.

8 Гарантии качества

8.1. Квартиры должны соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.3 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5

Застройщик [подпись] Участник долевого строительства [подпись]

6 Обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязан: 6.1.1. С привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиры, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по целевому назначению для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства.

6.1.5. Совместно с Участником в срок, не превышающий 1 (один) месяц со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.6. В равных долях с Участником нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.7. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Участнику долевого строительства Полис в соответствии с Договором страхования и документы подтверждающие оплату страховой премии по такому Полису, подтверждающие страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по настоящему Договору.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующих изменений известить об этом Застройщика путем направления к его юридический адрес заказного письма.

6.2.2. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

6.2.3. Принять квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности квартир.

6.2.3.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 8.1 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Договора.

6.2.3.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пп. 6.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.2.3.1) Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

6.2.3.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремени содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.

6.2.4. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникающие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.5. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.6. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.7. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (один) месяц со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

6.3.1. Принять квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности квартир.

6.3.1.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 8.1 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Договора.

6.3.1.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пп. 6.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.2.3.1) Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

6.3.1.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремени содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.

6.3.2. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникающие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.3.3. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.4. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.5. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (один) месяц со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.6. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

6.3.6.1. Принять квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности квартир.

6.3.6.1.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 8.1 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Договора.

6.3.6.1.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пп. 6.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.2.3.1) Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

6.3.6.1.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремени содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.

6.3.6.2. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникающие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.3.6.3. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.6.4. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.6.5. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (один) месяц со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.6.6. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

6.3.6.6.1. Принять квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности квартир.

6.3.6.6.1.1. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п. 8.1 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта с указанием выявленных недостатков и отказаться от подписания акта-приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6 Договора.

6.3.6.6.1.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пп. 6.2.3 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Акта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.2.3.1) Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи.

6.3.6.6.1.3. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремени содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.

6.3.6.6.2. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникающие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.3.6.6.3. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.6.6.4. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.3.6.6.5. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (один) месяц со дня подписания Договора, зарегистрировать Договор самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.6.6.6. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы:

если иное не предусмотрено в уведомлении об отказе от исполнения Договора.
10.6. Условия Договора в отношении Объектов долевого строительства, стоимость которых была оплачена Участником долевого строительства, сохраняют свою силу в полном объеме и после отказа Участника долевого строительства от исполнения своих обязательств по настоящему Договору полностью или в части.

10.7. Уклонение Застройщика от своих обязательств по Договору по осуществлению фактических и юридических действий, направленных на передачу указанных Объектов долевого строительства Участнику и регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника будет являться основанием для обращения Участника в суд с требованием о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника и взыскания с Застройщика убытков, вызванных задержкой государственной регистрации.

10.8. В случае принятия Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области решения о приостановлении государственной регистрации при возникновении сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных Застройщиком документов или достоверности указанных в них сведений, Застройщик обязан в максимально короткие сроки предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области дополнительные документы, подтверждающие наличие оснований для государственной регистрации прав на Объекты долевого строительства, а также подлинность документов и достоверность содержащихся в них сведений и (или) при необходимости подписать любое соглашение, устранившее указанные сомнения. В случае отсутствия у Застройщика запрашиваемых дополнительных документов Застройщик обязуется предпринять все необходимые юридические и фактические действия для их получения и предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

10.9. Непредоставление Застройщиком дополнительных документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области или неподписание при необходимости соответствующего соглашения в указанный срок будет считаться уклонением Застройщика от государственной регистрации прав на Объекты долевого строительства на Участника и основанием для обращения Участника в суд с требованиями о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника и взыскания с Застройщика убытков, вызванных задержкой государственной регистрации.

10.10. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Участника долевого строительства при условии предварительного уведомления Застройщика за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, если более поздняя дата не указана в самом уведомлении.

Указанное уведомление может быть направлено Застройщику в машиночитаемой форме посредством электронной почты с электронного адреса уполномоченного лица Участника: Antonova@ukmdm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slavdom37@mail.ru

В случае расторжения настоящего Договора Застройщик возвращает уплаченную Участником на дату расторжения Цену Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого расторжения включительно.

11 Заключительные положения

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартир и выполнения всех обязательств по настоящему Договору.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора с учетом пп. 4.4.5 Договора и подписания акта приема-передачи квартир.

11.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, сведений и документов, полученных ими друг от друга или ставших им известными при заключении и в ходе исполнения настоящего Договора, включая, текст настоящего Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему.

11.4. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что:
- данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, каково-либо основание для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
- настоящий Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности настоящего Договора;
- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица.

Застройщик *[Подпись]* Участник долевого строительства *[Подпись]*

лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при заключении настоящего Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этих ограничений, о чем Сторонам известно;
- настоящий Договор не является совершаемым под влиянием заблуждения, имеющего какое-либо значение, в т.ч., существенное;
- настоящий Договор не совершается под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной Стороны с другой Стороной, вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для любой из Сторон, подписавших настоящий Договор, условиях;

- настоящий Договор не является возможным к признанию недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в том числе предусмотренным Федеральным законом № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)».

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с даты такой регистрации.

11.6. Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения письма. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Планы Объектов долевого строительства согласно проектной документации.
- Приложение №2 – Планы этажей с расположением Объектов долевого строительства в Объекте недвижимости согласно проектной документации.

12 Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
ООО «Славянский Дом»
153022, г. Иваново, ул. Великая, д.8
тел.: 93-81-00, 93-81-01, тел.факс 93-81-06
ИНН 3728026289 КПП 370201001
ОГРН 1037700062990
ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2
р/с 4070281060000003265
в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново
к/с 30101810000000000705
БИК 042406705

Участник долевого строительства:
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ОГРН 1037843036285
ИНН 7825443207 КПП 770501001
р/с 40701810200016017538 в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва,
к/с 30101810900000000495
БИК 044525495

Заместитель директора
[Подпись] Сковорова Т.М.



Генеральный директор
[Подпись] Степанков Р.Б.



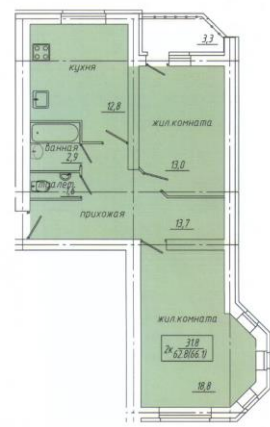
Застройщик *[Подпись]*

Участник долевого строительства *[Подпись]*



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-2 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 1,25,29



Заместитель директора
[Подпись] Сковорова Т.М.

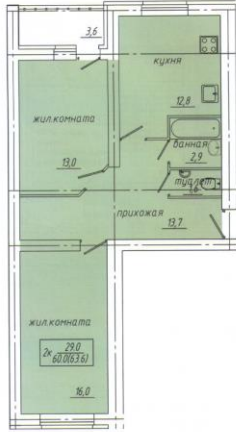


Генеральный директор
[Подпись] Степанков Р.Б.



Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-2 №1 от 12 октября 2016 года

План квартиры № 4.32



Заместитель
директора *[Signature]*

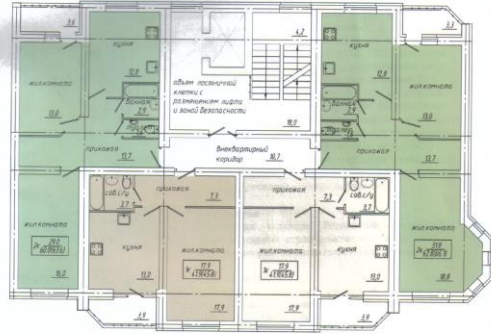


Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



Приложение №2
К договору участия в долевом строительстве
Д/18-2 №1 от 12 октября 2016 года

План 2-9 этажи, 1 подъезд (Литер 2)



Заместитель
директора *[Signature]*



Генеральный
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
96 (девяносто шесть) листов

Печать/подпись _____

