



# **ОТЧЕТ № 1040/21**

**об оценке справедливой  
стоимости недвижимого имущества  
расположенного по адресу:  
Ивановская область, город Иваново,  
ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1**

*Дата оценки по состоянию на «05» августа 2021 года*

**г. Москва 2021 г.**

# «ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1040/21

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №12 от «05» августа 2021 г. к Договору №2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1040/21, составленного «05» августа 2021 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов.

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Квартира, общей площадью 63,5 кв.м, кадастровый номер 37:24:010307:3372, расположенная по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Дата оценки	По состоянию на «05» августа 2021 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился.
Период проведения работ по оценке	«05» августа 2021 г. – «05» августа 2021 г.
Дата составления Отчета	«05» августа 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1040/21 (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
<i>Используемые стандарты оценки</i>	
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
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)»;
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)»;
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)»;
5.	Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
6.	МСФО (IFRS) 13;
7.	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «РОО»

**Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов**

Таблица 1.1.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	затратный подход, руб.
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	не использовался	3 928 312	не использовался

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС (20%)**

**3 928 000**

**(Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей,  
в том числе:**

Таблица 1.2.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	3 928 000

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.Ю. Амбаров

Генеральный директор  
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	10
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.10. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ .....	12
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	13
2.2. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>23</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ .....	23
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИВАНОВО.....	26
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>33</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>34</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	34
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	35
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	35
5.4. ВЫВОДЫ.....	36
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>37</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	39
6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	45
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>46</b>
<b>9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>47</b>
<b>10.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>48</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>49</b>

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Таблица 1.3.

Объект оценки	Квартира, общей площадью 63,5 кв.м, кадастровый номер 37:24:010307:3372, расположенная по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</li> <li>Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</li> <li>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.</li> </ul>
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	По состоянию на «05» августа 2021 г.
Срок проведения оценки	«05» августа 2021 г. – «05» августа 2021 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение одного рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

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 – Стандарты саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» :

- 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;

- Федеральным стандартом оценки № 9, Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9);
- Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721;
- Стандартами саморегулируемой организации Ассоциации «Русское общество оценщиков».
- 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 стоимости при проведении оценки Объекта 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 Ассоциации «РОО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «РОО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

#### **Используемые данные и источники их получения**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)). Центральным Банком РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Информация, использованная в расчетах.

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;

Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.

Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 г о д а по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 года по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года

Выписки из ЕГРН

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а

также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Вместе с тем, Оценщик не несет ответственности за полноту информации, представленной Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по выявлению ограничений и обременений Объекта оценки, а также других фактов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость. Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и иные документы. Скан-копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

### **1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения**

- 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.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).

- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.4.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Почтовый адрес:	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4

#### 1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.5.

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25, телефон: +7(495) 790-51-18
Контактный телефон	+7(903) 790-5118
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146). С 22 июля 2020 года при формировании отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г., Санкт-Петербургским Государственным Политехническим Университетом (СПбГПУ) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002351-1 от 25 января 2018. Направление «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012183-КА1 от 22 января 2021 г. Направление «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016784-3 от 22 марта 2019. Направление «Оценка бизнеса».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000036/21; страховщик: АО «АльфаСтрахование» от 13.05.2021 г. Период действия с 29.05.2021 г. по 28.05.2022 г. Страховая сумма – 5 млн руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости Оценщика	Амбаров Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Амбаров А.Ю. 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 Амбаров А.Ю. 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 вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru, телефон: +7(495) 790-51-18
Контактный телефон	+7(495) 790-51-18

### Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.6.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

### 1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.7.

Порядковый номер Отчета	№ 1040/21
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 12 от «05» августа 2021 г. к Договору №2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»
Дата оценки	По состоянию на «05» августа 2021 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился.
Период проведения оценки	«05» августа 2021 г. – «05» августа 2021 г.
Дата составления отчета	«05» августа 2021 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

### Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.8.

Объект оценки	Квартира, общей площадью 63,5 кв.м, кадастровый номер 37:24:010307:3372, расположенная по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1
Адрес (местоположение) объекта оценки	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2
Имущественные права на объект оценки	Вышеуказанный Объект оценки находится в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено

**Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов**

Таблица 1.9.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	затратный подход, руб.
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	не использовался	3 928 312	не использовался

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС (20%)****3 928 000****(Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей,****в том числе:**

Таблица 1.10.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	3 928 000

**1.7. 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 справедливой 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 справедливой 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.

### 1.8. Определение вида оцениваемой 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 основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

### 1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 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;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты. согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

### 1.10 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы. Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия. Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы). Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Права на объекты недвижимого имущества, представленного к оценке, является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

### 1.11. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.
- Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 года по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года
- Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 года по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года
- Выписки из ЕГРН

#### Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.8.

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки. Документы подтверждают существующие права на Объект оценки (Выписки из ЕГРН)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены <sup>1</sup> . В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки. Простые копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

<sup>1</sup> Обременения - Доверительное управление, по данным Заказчика.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является квартира, общей площадью 63,5 кв.м, кадастровый номер 37:24:010307:3372, расположенная по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1. Собственником недвижимого имущества являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Информация об объектах недвижимости представлена в таблице далее.

Таблица 2.1.

Адрес	Общая площадь, кв.м согласно ЕГРН	Подъезд, этаж	Количество комнат	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Вид права учитываемый при оценке
153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	63,5	1 п., 2 эт.	2	37:24:010307:3372	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	Право общей долевой собственности

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

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;

Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;

2. Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.

Выписки из ЕГРН

По данным Правообладателя: существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений).

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

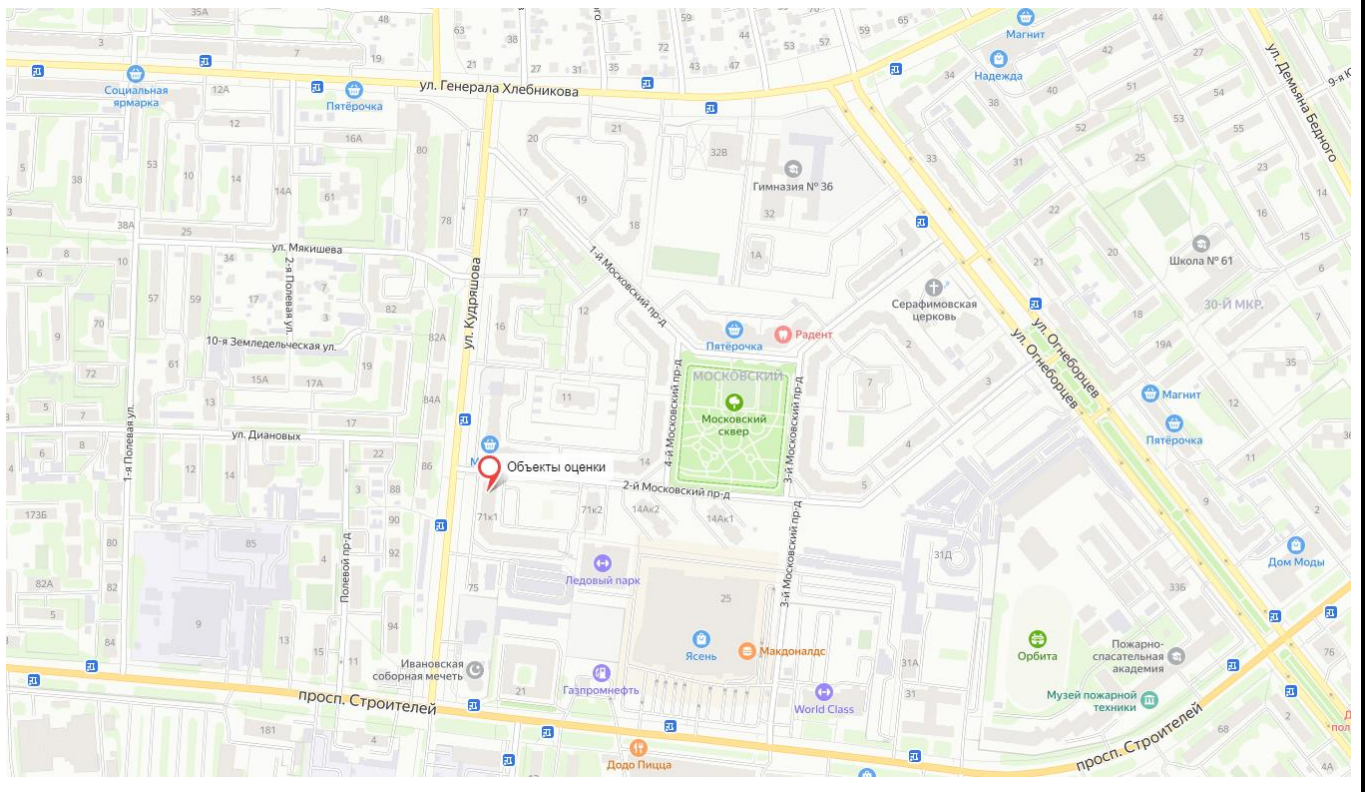
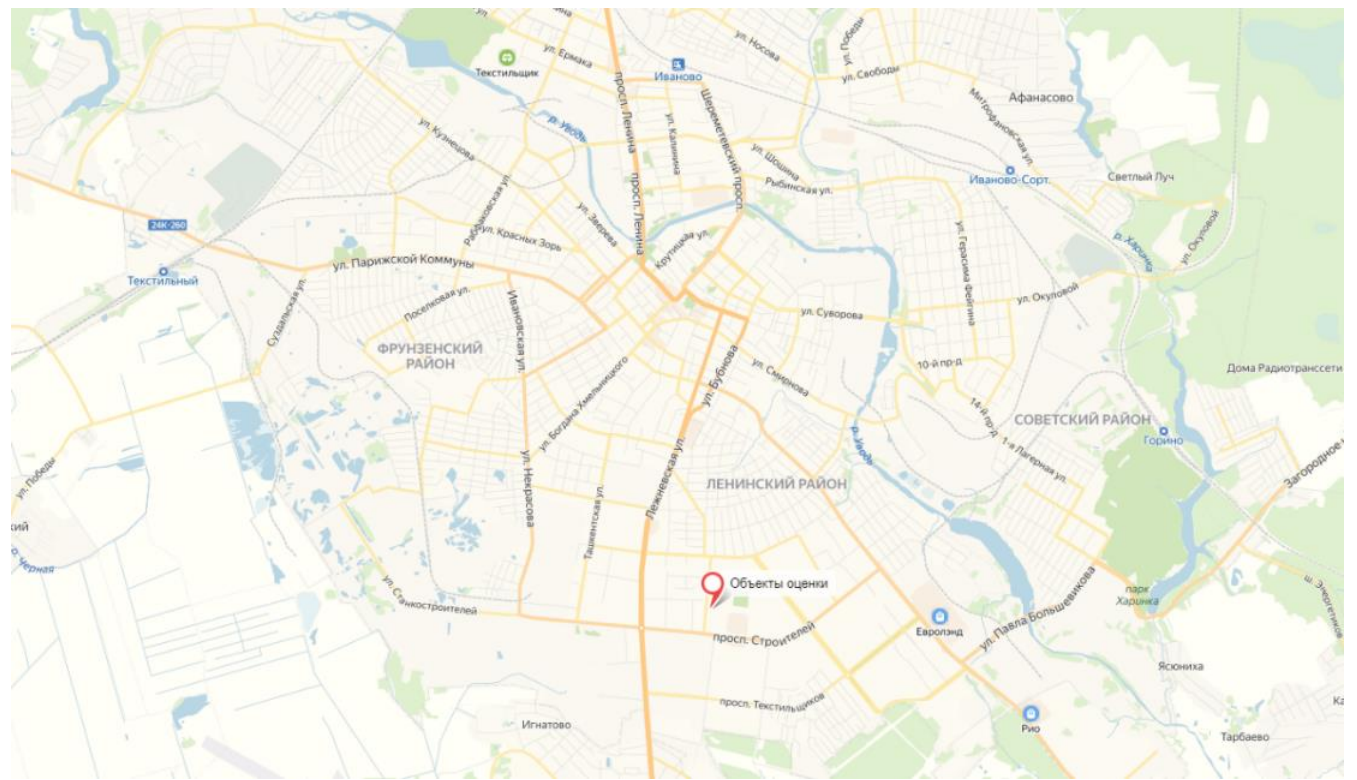
Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества 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.

## 2.2. Схема расположения Объекта оценки

### Местоположение на карте г. Иваново



### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1.

#### Краткая характеристика г. Иваново

**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 — НИЭЖМИ (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.

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.

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.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 2.3. Местоположение и локальное окружение

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 благоустроена.
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
Наличие зеленых насаждений	Нет
Наличие детской площадки	Есть
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: <a href="http://gde-in.ru/priem-makulaturi-v-ivanovo#hcq=rCU9dnp">http://gde-in.ru/priem-makulaturi-v-ivanovo#hcq=rCU9dnp</a> <a href="http://www.37.ru/news/glavnye-novosti/ivanovo-otmetili-na-ekologicheskoy-karte-rossii-tsvetom-bezrazlichiya/">http://www.37.ru/news/glavnye-novosti/ivanovo-otmetili-na-ekologicheskoy-karte-rossii-tsvetom-bezrazlichiya/</a> ).



## 2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

### Техническое описание

Объектом оценки является квартира, общей площадью 63,5 кв.м, кадастровый номер 37:24:010307:3372, расположенная по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1. Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения объекта оценки и непосредственно описание самих помещений.

Таблица 2.4 Описание дома (первичного объекта недвижимости)

Показатель	Характеристика
Год постройки	2018
Серия дома	Индивидуальный проект
Усредненный срок службы здания в годах <sup>2</sup>	120
Физический износ здания %	Менее 3% <sup>3</sup>
Состояние дома	Хорошее
Количество квартир на этаже	4
Этажность	Состоит из семи 10-этажных секций (в том числе подземный этаж)
Материал стен	Полнотелый силикатный кирпич
Материал перегородок	Силикатные пазогребневые блоки
Группа капитальности	I
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внешнего вида фасада дома	Хорошее
Характеристика перекрытий	Ж/б
Состояние подъезда	Хорошее
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Противопожарная безопасность	Предусмотрена по проекту
Наличие и тип парковки	Стихийная, во дворе
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Без доп. услуг
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	В наличии
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.	Дом сдан гос комиссии и введен в эксплуатацию 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 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-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.

<sup>2</sup> Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

<sup>3</sup> 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>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>Выполнено благоустройство придомовой территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, подъезд машин к жилому дому со стороны ул. Кудряшова, озеленение территории.</p>

Таблица 2.5 Описание квартир

Показатель	Характеристика
Этаж	2-9
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	<p>Фиксированная</p> <p>Варианты планировки квартир</p> 
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	2 к.кв
Общая площадь (с учетом площадей балконов и лоджий), кв. м.	63,5
Площадь кухни, кв. м.	более 10 кв. м

Показатель	Характеристика
Балкон/лоджия	Есть
Остекление	Есть
Санузел, количество санузлов	Раздельный
Выход окон/Вид из окон	Во двор, на улицу / Соседние жилые дома
Сантехника/состояние	Заведены коммуникации в квартиру
Подключение к электричеству	Есть
Телефон	Нет
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Входная дверь	Есть
Межкомнатные двери	Нет
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть
Кухонная плита	Не установлена
Наличие следов протечек	Нет
Высота потолков, м	2,7 м
Дополнительные удобства	Не выявлено
Состояние отделки внутренних помещений	Без отделки
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделка всех помещений
Планировка по плану БТИ	Фиксированная
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
Использование Объекта оценки	Не используется
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
<b>Техническое состояние объекта на момент сдачи в эксплуатацию</b>	<p>В каждой квартире выполнено 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 установлены электрощиты.</p> <p>Квартиры представлены с черновой отделкой, с выполнением следующих работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов;</li> <li>- смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки);</li> <li>- смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки);</li> <li>- выполнена внутриквартирная электроразводка с установкой электросчетчика и конечных устройств;</li> <li>- установлен наружный дверной блок (входной в квартиру);</li> <li>- остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов);</li> <li>- выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий);</li> <li>- выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключение лоджий)</li> </ul>

**Фотографии объекта оценки****Таблица 2.7.****Фото 1 Общий вид<sup>4</sup>****ВЫВОДЫ:**

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с хорошим коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

**Положительные характеристики местоположения**

Объект оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одном из густонаселенных районов города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений объекта оценки как нельзя более полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости.

**Отрицательные характеристики местоположения**

Явных отрицательных характеристик в окружении объекта оценки не выявлено.

<sup>4</sup> <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/> Данные открытых источников

## 2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств. Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

На ликвидность также влияют:

1. *Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.
2. *Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
3. *Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.

Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

4. *Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива с очень высокой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

### Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 0.8

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

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Существует еще ряд факторов, влияющих на ликвидность, которые будут рассмотрены позднее применительно к конкретным видам активов. Для целей определения сроков экспозиции оценщик использовал данные некоммерческой организации «СтатРиелт». Данные приведены по состоянию на 01.01.2021 г.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	11	6	5	7	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	9	10
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	9	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	11	6	5	7	7
7	Парковочные места, машино-места	1	6	4	3	4	5

Согласно данному справочнику, средние сроки ликвидности для квартир площадью до 70 кв.м составляют 3 месяца. Таким образом, ликвидность объекта оценки признается средней.

### **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 России**

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.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

##### **Картина деловой активности. Июнь 2021 года<sup>5</sup>**

###### **Экономическая активность**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>1</sup> (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

<sup>5</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

## Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

## Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)*

*Федеральная служба государственной статистики (Росстат).*

*ИА «РосФинКом», ([www.kommersant.ru](http://www.kommersant.ru), [www.cbonds.info/ru](http://www.cbonds.info/ru), [www.rbc.ru](http://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 и 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 объект 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 старой 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**

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
Вил 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 жилой 2-комнатной квартиры.

### 3.3. Анализ рынка жилой недвижимости города Иваново<sup>6</sup>

Средняя цена на однокомнатные квартиры в г. Иваново в мае 2021 г. составила 52 716 руб. за 1 квадратный метр. Вместе с тем, цена на стандартную типовую квартиру составила 1 900 000 руб. Средняя цена для двухкомнатных и трёхкомнатных квартир за 1 кв. м составила 48 344 и 47 351 руб. соответственно. В среднем, рыночная цена двухкомнатных квартир составила 2 753 571 руб., трёхкомнатные квартиры в среднем продаются по цене 3 235 714 руб.

Средняя цена за май 2021

**49 400 ₺/м<sup>2</sup>** ↓ 0,41%

База недорогих квартир

Однокомнатные	1 900 000 ₺ ↑ 0,60%	52 716 ₺/м <sup>2</sup> ↓ 0,30%
Двухкомнатные	2 753 571 ₺ ↑ 0,57%	48 344 ₺/м <sup>2</sup> ↓ 0,71%
Трёхкомнатные	3 235 714 ₺ ↓ 1,41%	47 351 ₺/м <sup>2</sup> ↑ 0,26%
Многокомнатные (4+)		43 469 ₺/м <sup>2</sup> ↓ 3,74%

Цены на квартиры в новостройках

Средняя цена на первичном рынке г. Иваново составляет 43 469 руб за 1 кв.м.



Наибольший пик цен в 2020 году наблюдался в ноябре. Средняя цена за 1 кв.м. составила 43 870 руб за 1 кв.м., наименьшая цена наблюдалась в августе и составила 42 273 руб за 1 кв.м.







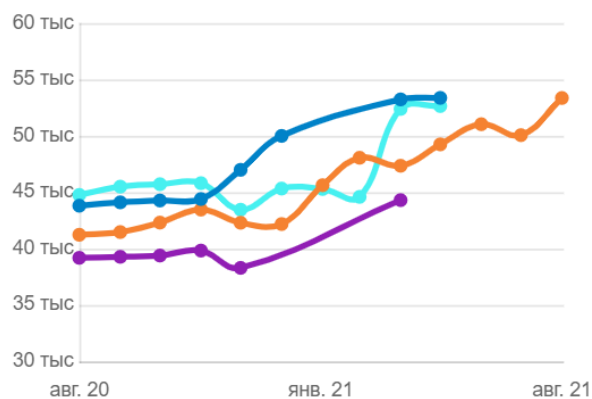
<sup>6</sup> <https://www.realtymag.ru/ivanovskaya-oblast/ivanovo/kvartira/prodazha/prices>

## Динамика стоимости квартир в Иваново

Период	Цена за м <sup>2</sup>	Изменение цены за м <sup>2</sup>
май 2021	49 400 ₽	↓ 0,41%
апрель 2021	49 608 ₽	↑ 17,24%
декабрь 2020	42 311 ₽	↓ 3,55%
ноябрь 2020	43 870 ₽	↑ 1,61%
октябрь 2020	43 171 ₽	↑ 1,72%
сентябрь 2020	42 438 ₽	↑ 0,39%
август 2020	42 273 ₽	↓ 1,20%
июль 2020	42 789 ₽	↑ 0,28%
июнь 2020	42 667 ₽	↓ 1,18%
май 2020	43 177 ₽	↑ 0,58%
апрель 2020	42 924 ₽	↑ 0,84%
март 2020	42 563 ₽	↓ 0,24%
февраль 2020	42 669 ₽	

## Цены на недвижимость по районам

<input checked="" type="checkbox"/>	Ленинский		53 364 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 0,25%
<input checked="" type="checkbox"/>	Октябрьский		53 355 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 6,58%
<input checked="" type="checkbox"/>	Советский		44 299 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 15,68%
<input checked="" type="checkbox"/>	Фрунзенский		52 641 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 0,48%



Самым востребованным и дорогим районом г. Иваново является Ленинский район. Средняя цена составила 53 364 руб. за 1 кв.м. В г. Иваново отсутствует яркое различие средних цен между районами города. Средние стоимости одинаковых квартир в разных районах подобны.

**Актуальные предложения о продаже двухкомнатных квартир в районе объекта оценки**

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Иваново, ул. Кудряшова, 94	44,1	2 090 000	47 392	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_441m_15et_2085599827">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_441m_15et_2085599827</a>
Иваново, ул. Мякишева, 10	56,3	3 000 000	53 286	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_563m_33et_2183987532">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_563m_33et_2183987532</a>
Иваново, пр-т Строителей, 22	44,5	2 800 000	62 921	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_445m_99et_2209833341">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_445m_99et_2209833341</a>
Иваново, 2-я Полевая ул., 36к1	64	4 150 000	64 844	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_64m_1617et_2180527506">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_64m_1617et_2180527506</a>
Иваново, 2-я Полевая ул., 36к2	63,6	4 250 000	66 824	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_636m_47et_2127709604">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_636m_47et_2127709604</a>
Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 19	60,9	4 250 000	69 787	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_609m_812et_2205276836">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_609m_812et_2205276836</a>
Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21	77	5 500 000	71 429	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_77_m_410_et_2157123542">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_77_m_410_et_2157123542</a>
Иваново, ул. Генерала Хлебникова, 14А	52,9	3 900 000	73 724	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_529m_310et_2204952372">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_529m_310et_2204952372</a>
Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21	61	4 500 000	73 770	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_61m_517et_2188810914">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_61m_517et_2188810914</a>
Иваново, пр-т Строителей, 13	46	3 450 000	75 000	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_46m_35et_1753025372">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_46m_35et_1753025372</a>
Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21	60,4	5 000 000	82 781	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_604m_1017et_2187969365">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_604m_1017et_2187969365</a>
Минимальное значение			47 392	
Среднее значение			67 433	
Максимальное значение			82 781	

### 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

#### Анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости

На разброс величины арендной ставки коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку аренды коммерческой недвижимости г

#### 1. Местоположение объекта.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Отношение цен однотипных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

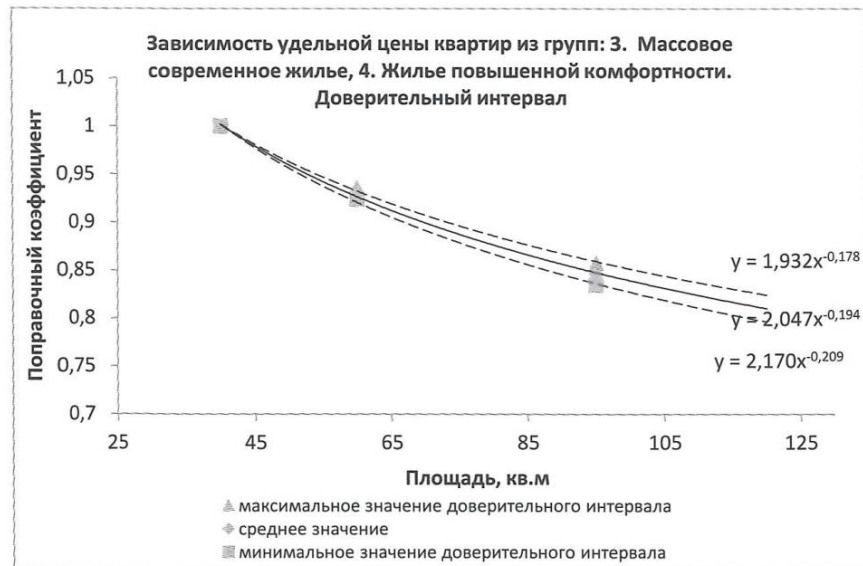
На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных.

**2. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**3. Условия продажи/аренды (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки величины арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения/аренды недвижимости.

**4. Условия финансирования сделки.** Сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине арендной ставки.

**5. Площадь объекта.** На рынке продажи и аренды помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина арендной ставки 1 кв. м общей площади.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

**6. Материал стен.** Материал стен является важным ценообразующим фактором. Как правило, квартиры, расположенные в кирпичных домах, пользуются большим спросом, нежели квартиры, расположенные в панельных или блочных домах. Это связано с лучшим качеством звукоизоляции и более продолжительным сроком жизни здания. Для расчета корректировки на материал стен, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

**7. Количество комнат.** Также, как и в отношении общей площади, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина арендной ставки 1 кв. м общей площади. Для расчета корректировки на количество комнат, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

**8. Этаж расположения.** Этаж расположения является важным ценообразующим фактором. Как правило, квартиры, расположенные на первом этаже, пользуются меньшим спросом, нежели квартиры, расположенные на средних этажах. Для расчета корректировки на этаж расположения, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,83	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

### 9. Наличие балкона/лоджии.

Как правило, наличие летних помещений, увеличивает стоимость квартиры. Для расчета корректировки на наличие балкона/лоджии, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,93	0,92	0,94

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

### 10. Необходимость ремонта

Чем лучше ремонт квартиры, тем выше стоимость. Для расчета корректировки на необходимость ремонта, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

Таблица 105

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Требуется капитальный ремонт	7 078	3 723	10 802
Требуется косметический ремонт	3 505	1 843	5 348
Современный	6 463	3 399	9 862
Комфортный	8 783	4 620	13 402
Элитный	14 473	7 613	22 086

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

### 11. Площадь Кухни

Площадь кухни является важным ценообразующим фактором, поскольку площадь кухни влияет на жизнедеятельность проживающих. Для расчета корректировки на необходимость ремонта, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,99	0,95	0,91	0,97
	7 – 10 кв. м	1,01	1,00	0,97	0,93	0,98
	10 – 15 кв.м	1,05	1,04	1,00	0,96	1,02
	15 – 30 кв. м	1,09	1,08	1,04	1,00	1,06
	> 30 кв. м	1,03	1,02	0,98	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019



#### **4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Учитывая проектные характеристики, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества: жилое- использование как квартиры.

## 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке

### 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.

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-аналогами<sup>7</sup>.

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 объекта оценки, использовался сравнительный подход, так как рынок продажи 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.

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;

<sup>7</sup> 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)

• 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, 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», Поскольку объекты представляют собой квартиры, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода.

## 5.4 Выводы

### Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании, которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например сдача в аренду).	Доходный

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости должен использоваться доходный подход, однако учитывая то, что объекты не является типичной доходоприносящей недвижимостью, доходный подход, не возможно применить.

### **ВЫВОДЫ**

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 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 и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке в полном объеме.

## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

**Сравнительный анализ** — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом сравнения продаж**, который относится к количественным методам оценки.

**Метод сравнения продаж** - метод оценки стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде 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.

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

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

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

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сравнения 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.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

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

где:

- $V_{PC}$  - рыночная 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;  
 $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.  
Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

### 6.1. Описание объектов-аналогов

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества - квартиры. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению. Проектный тип использования по результатам анализа документации определен как жилое использование в качестве квартир.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: 2 комнатных квартир в новостройках, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно-административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

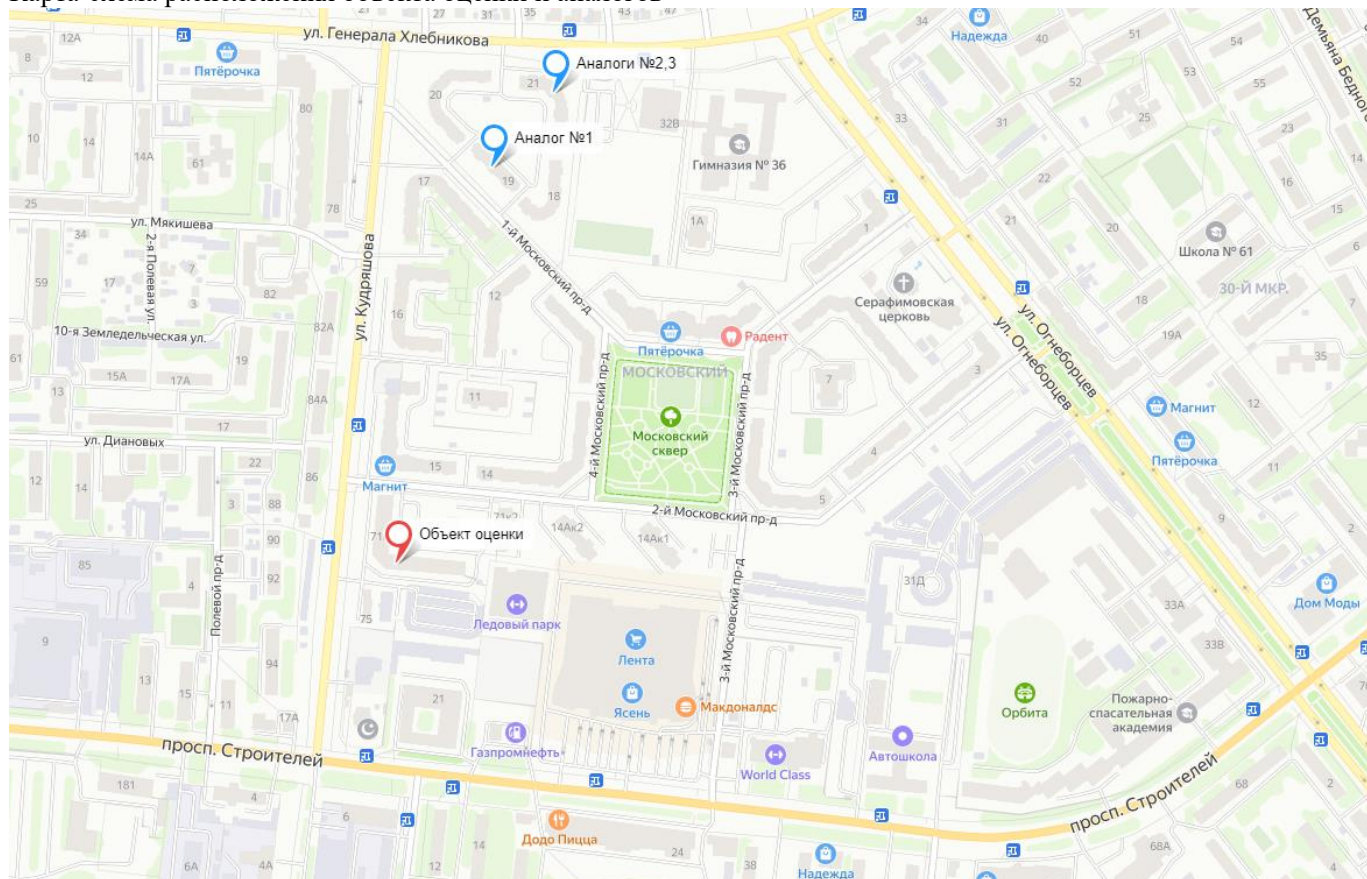
Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Иваново, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице № 6.1. При подборе объектов-аналогов Оценщиком анализировался соответствующий сегмент рынка, к которому относится тот или иной элемент объекта оценки.

Таблица 6.3 Описание объектов-аналогов<sup>8</sup>

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_609m_812et._22_05276836">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_609m_812et._22_05276836</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_61m_517et._2_188810914">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_61m_517et._2_188810914</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_604m_1017et._2187969365">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_604m_1017et._2187969365</a>
Контакты продавца	-	(920) 346-78-84	(915) 832-44-35	(905) 109-31-83
Адрес месторасположения	г. Иваново, ул. Кудряшова, д.71, корп.2, кв.1	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 19	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Дата предложения/актуальность объявления	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Переданные имущественные права	Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь, кв.м	63,50	60,90	61,00	60,40
Площадь кухни, кв.м	13,00	13,20	10,00	14,50
Жилая площадь	30,00	33,00	34,00	42,00
Состояние объекта	Без отделки	Хорошее (современный ремонт)	Хорошее (современный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)
Этаж / Этажность	2 / 9	8 / 12	5 / 7	10 / 17
Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Балкон/лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Предложение, руб.	-	4 250 000	4 500 000	5 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	69 787	73 770	82 781

Карта-схема расположения объекта оценки и аналогов



<sup>8</sup> Поскольку информация о предложениях меняется со временем, и часть объявлений снимается с публикации, в Приложениях к Отчету приведены копии страниц с объявлениями о продаже.



## 6.2. Расчёт справедливой стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.8 Расчет стоимости

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		4 250 000	4 500 000	5 000 000
Общая площадь	м2	63,5	61	61,00	60,40
<i>Единицы сравнения</i>					
1. Цена предложения	руб.		4 250 000	4 500 000	5 000 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		69 672,13	73 770,49	82 781,46
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,20%	-6,20%	-6,20%
Скорректированная цена	руб./м2		65 352,46	69 196,72	77 649,01
<i>Переданные имущественные права</i>		Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		65 352,46	69 196,72	77 649,01
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		65 352,46	69 196,72	77 649,01
<i>Местоположение</i>		г. Иваново, ул. Кудряшова, д.71, к.1, к.2	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 19	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21	г. Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		65 352,46	69 196,72	77 649,01
<i>Общая площадь, кв.м</i>		63,50	60,90	61,00	60,40
Корректировка	%		-0,76%	-0,76%	-0,97%
Скорректированная цена	руб./м2		64 855,78	68 670,82	76 895,81
<i>Состояние объекта</i>		Без отделки	Хорошее (современный ремонт)	Хорошее (современный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)
Корректировка	%		-14,13%	-13,37%	-16,19%
Скорректированная цена	руб./м2		55 691,66	59 489,53	64 446,38
<i>Этаж</i>		2 / 9	8 / 12	5 / 7	10 / 17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		55 691,66	59 489,53	64 446,38
<i>Санузел</i>		Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		55 691,66	59 489,53	64 446,38
<i>Площадь кухни, кв.м</i>		13,00	13,20	10,00	14,50
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		55 691,66	59 489,53	64 446,38
<i>Тип дома</i>		Кирпичный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Корректировка	%		0,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./м2		55 691,66	64 248,69	69 602,09
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			14,89%	22,13%	25,16%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,715916723	4,518752824	3,974562798
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			44,15%	29,71%	26,13%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади		руб./м2	<b>61 863,18</b>		

Таблица 6.9 Расчёт итоговой рыночной стоимости объектов оценки

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	3 928 312

## Определение поправок и порядок их внесения

### Скидка на торг

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 объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2

Источник информации: Сборник рыночных корректировок - 2021» СРК-2021, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2021 г.

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение, равное -6,2%.

### Передаваемые права

Корректировка не требуется.

### Состояние квартиры

Чем лучше ремонт квартиры, тем выше стоимость. Для расчета корректировки на необходимость ремонта, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

Таблица 105

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Требуется капитальный ремонт	7 078	3 723	10 802
Требуется косметический ремонт	3 505	1 843	5 348
Современный	6 463	3 399	9 862
Комфортный	8 783	4 620	13 402
Элитный	14 473	7 613	22 086

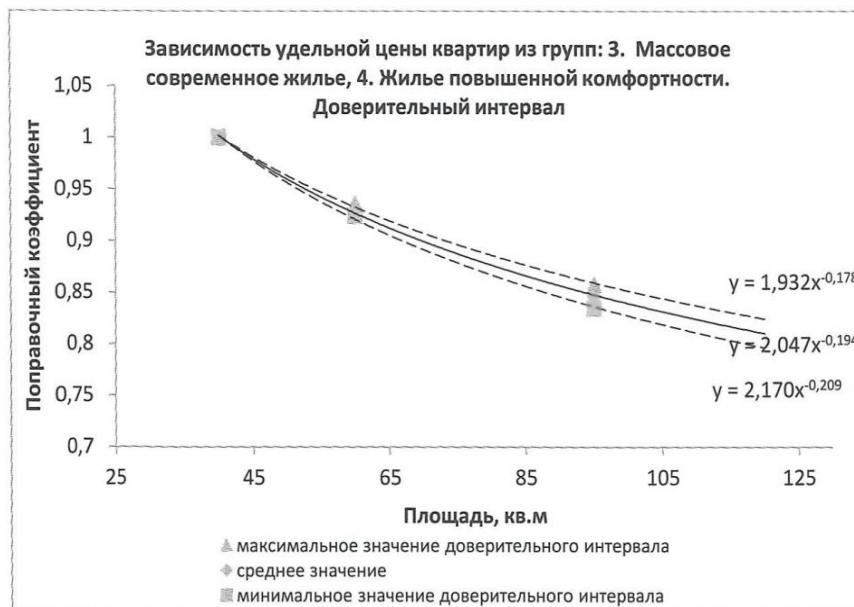
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

Расчёт корректировки представлен в таблице далее:

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб. кв.м	69 787,00	70 238,00	68 605,00
Тип ремонта	Хорошее (комфортный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)	Хорошее (комфортный ремонт)
Размер корректировки, руб. кв.м	-13 402,00	-13 402,00	-13 402,00
Размер корректировки, %	-19,20%	-19,08%	-19,54%

### Площадь Объекта (поправка на масштаб)

Корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры». Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2020 г.



Расчёт корректировки представлен в таблице далее:

Показатели	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, м <sup>2</sup>	63,5	60,9	42,0	43,0
Относительная расчетная стоимость	0,915	0,922	0,991	0,987
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-0,76%	-7,67%	-7,29%

#### Материал стен

Материал стен является важным ценообразующим фактором. Как правило, квартиры, расположенные в кирпичных домах, пользуются большим спросом, нежели квартиры, расположенные в панельных или блочных домах. Это связано с лучшим качеством звукоизоляции и более продолжительным сроком жизни здания. Для расчета корректировки на материал стен, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019

Поскольку объект оценки расположен в кирпичном доме, для объектов, расположенных в панельных домах, использована корректировка +8%

**6.3. Заключение о справедливой стоимости  
на основе сравнительного подхода**

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, полученная в рамках сравнительного подхода, дату  
оценки, составила, без учёта НДС (20%):**

**3 928 312**

**(три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч триста двенадцать) рублей**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов. Квартиры определялись сравнительным подходом, приведён мотивированный отказ от использования доходного и затратного подходов. Сравнительному подходу присвоен 100% весовой коэффициент.

### Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов

Таблица 1.1.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	доходный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	затратный подход, руб.
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	не использовался	3 928 312	не использовался

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно, без учета НДС (20%)**  
**3 928 000**

**(Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей,**  
**в том числе:**

Таблица 1.2.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	3 928 000

## 9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 9.1.

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Адрес, местоположение	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	2	63,5	153038, РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, г. Иваново, ул. Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1	37:24:010307:3372	3 928 000

**Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, без учета НДС:**

**3 928 000**

**(Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей.**

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 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 3 535 200 до 4 320 800 руб.**

## 10. Заявление о соответствии

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, 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.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком 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, 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 саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко



## Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 -ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- 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 к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. г. №327);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).

### Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- 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.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордюзей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

### Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года;
- Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12 октября 2016 года.
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 1
- Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома по адресу: 153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0026-2018 от 29.06.2018 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №37-RU37302000-0051-2018 от 30.11.2018 г.
- Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 года по Договору Д/18-1 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года
- Акт приема-передачи квартир от 10.02.2020 года по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «12» октября 2016 года
- Выписки из ЕГРН

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.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.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

### 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.

**Первоначальная стоимость имущества** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**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. е. 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.

**Амортизация** – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

**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 (rentы).

**Арендная ставка** - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

**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.

**Девелопер** – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Застройщик** - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

**Здания** - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

**Земельный участок** – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ** - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

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

**Кадастровый номер** – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

**Капитальный ремонт** – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

**Коммерческая недвижимость** – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

**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».

**Коэффициент общих площадей** – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

**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 обслуживаемым предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются неразрывно 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.

**Объекты производственного назначения** – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

**Общая площадь объекта** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**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, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения)** - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

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

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Сооружения** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

**Техническое состояние** – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

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

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Аналоги используемые в расчетах 2 комнатные квартиры

### Аналог №1

Иваново · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

2-к. квартира, 60,9 м², 8/12 эт.

4 250 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 920 346-78-84

Написать сообщение

Людмила  
Агентство  
На Avito с марта 2015  
Завершено 174 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2205276836 · 1229 (+20)

Хорошая цена  
Независимая оценка Avito

**О квартире**

Этаж: 8 из 12	Площадь кухни: 13.2 м²
Количество комнат: 2	Высота потолков: 2.5
Тип комнат: изолированные	Ремонт: косметический
Общая площадь: 60.9 м²	Санузел: раздельный
Жилая площадь: 33 м²	Балкон или лоджия: лоджия

Хорошая цена — соответствует рыночной

ГОСТ металл резер...

Иваново · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

2-к. квартира, 60,9 м², 8/12 эт.

4 250 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 920 346-78-84

Написать сообщение

Людмила  
Агентство  
На Avito с марта 2015  
Завершено 174 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2205276836 · 1229 (+20)

Хорошая цена  
Независимая оценка Avito

**О квартире**

Этаж: 8 из 12	Площадь кухни: 13.2 м²
Количество комнат: 2	Высота потолков: 2.5
Тип комнат: изолированные	Ремонт: косметический
Общая площадь: 60.9 м²	Санузел: раздельный
Жилая площадь: 33 м²	Балкон или лоджия: лоджия

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Avito: продавец не может её купить

Заниженная Хорошая Высокая

3 885 500 ₽ 4 376 300 ₽

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе  
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Ивановская область, Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 19  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Квартира в чистой продаже более 5 лет в нормальном состоянии с большой кухней 13.2 комнаты на разные стороны 2 лоджии!

**О доме**

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: 0
Пассажирский лифт: 0	

Спросите у продавца

Обработка запроса...

Куда можно посмотреть?

Сообщения



ГОСТ металл резер...  
Объемы до 5000м3 - гарантия на...

### Аналог №2

Иваново Недвижимость Квартиры Купить 2-комнатные Вторичка

#### 2-к. квартира, 61 м², 5/17 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 июля в 08:53



**4 500 000 Р**

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф [Подробнее](#)

**8 915 832-44-35**

**Марина**  
Агентство  
На Авито с августа 2013  
Завершено 29 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2188810914. ☎ 865 (+12)

#### О квартире

Этаж: 5 из 17	Жилая площадь: 34 м²
Количество комнат: 2	Площадь кухни: 10 м²
Тип комнат: изолированные	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 61 м²	Балкон или лоджия: лоджия

Ивановская область, Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Продается 2-кв. в Московском микрорайоне, квартира угловая но очень теплая, поменяны радиаторы отопления, санузел совмещен в квартире, большой коридор чистый подъезд. Установлены счетчики на холодную и горячую воду. Район новый, с самой развитой инфраструктурой. Внутри микрорайона находится ряд магазинов в шаговой доступности, в том числе - Петероха, Маннит, Красное и Белое, а также стоматологии, центр красоты, аптеки, парикмахерские, киоски с различной продукцией, ТЦ "Сфера". В микрорайоне есть 3 детских сада, а также Гимназия №6, детские развивающие клубы. Дистркен Московский овер, есть детское футбольное поле/каток, уличный спортивный зал, гимнастическая площадка, беговая дорожка. Квартира более 5 лет в собственности. Один взрослый собственник. Прямая продажа. Быстрый выход на сделку. Рассмотрим любую форму оплаты

Сообщения

20°C Облачно 16:58 05.08.2021

### Аналог №3

2-к. квартира, 60,4 м², 10/17 эт.

5 000 000 ₽

8 905 109-31-83

МИАЛ-Недвижимость  
Агентство  
На Avito с февраля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Валдина Светлана

№ 2187969365 448 (+10)

Резервуарный завод ГОСТ...

**О квартире**

Этаж: 10 из 17	Площадь кухни: 14,5 м²
Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Тип комнат: изолированные	Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 60,4 м²	Дополнительно: мебель, бытовая техника
Жилая площадь: 42 м²	

Ивановская область, Иваново, Ленинский район, микрорайон Московский, 21  
р-н Ленинский [Показать карту](#)

**ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА, С МЕБЕЛЬЮ И ТЕХНИКОЙ!**  
Чистая, уютная 2-х комнатная квартира УП в Московском мкр-не.  
Развитая инфраструктура: школы, детские сады, магазины, остановки, спортивная школа - все в шаговой доступности!  
Любая форма оплаты, чистая продажа. Звоните!

**Спецпредложение на Kia Cerato**


20°C Облачно 16:58 05.08.2021

Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство  
 «Российская коллегия оценщиков»  
 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




**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
 № 7811R/776/0000036/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/0000036/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Амбаров Александр Юрьевич  
 Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Васильевъ, д.7, к.4, кв.125  
 ИНН: 78490216283

Объект страхования: А) имуществом, связанным с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
 Б) имуществом, связанным с риском ответственности Страхователя, связанным с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступлением в законную силу решения арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
 Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
 - такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «29» мая 2021г. и действует до «28» мая 2022г. включительно.  
 Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
 Случай признается страховым при условии, что:  
 - действие (бездействие) оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и возмещением которого просителю претензия;  
 - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые предъявлены просителем стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
 М.П. [подпись]

Страхователь: [подпись]  
 М.П. [подпись]

Место и дата выдачи полиса: г. Санкт-Петербург «13» мая 2021 года

Полис № 7811R/776/0000036/21

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
 № 0991R/776/0000037/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000037/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», ИНН 7725779683
Объект страхования:	не противоречащее законодательству территории страхования имуществом, связанным с а) риском наступления ответственности за причинение вреда имуществом, связанным с интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности. б) риском наступления ответственности за причинение вреда имуществом, связанным с интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховой случай:	- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имуществом, связанным с интересом которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлечь обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
Оценочная деятельность:	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
Территория страхования:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «14» декабря 2020г. и действует до «13» декабря 2021г. включительно.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
 М.П. [подпись] / Москаленко А.С.

Страхователь: ООО «ОМ-Консалт»  
 М.П. [подпись] / Сидоренко М.С.


Место и дата выдачи полиса: Москва, «02» декабря 2020г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.6 8 800 333 0 999. www.alphastrah.ru





**Документы используемые оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**



**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 **Скворцова 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, внесенное 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. серии 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 «Саларьево»** (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, № 37-0001-37/01/1002/2016-470/02 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., выданой Администрацией города Иваново.

1.2.3 Проектная декларация об объекте строительства размещена в сети Интернет от 08 августа 2016 г. на сайте застройщика <http://skdmdm37.ru>.

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

1.4 Ответственность Застройщика застрахована в НО «ОБС застройщиков» (лицензия на осуществление страхования ОВС №4314 77-21), адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корпус 2, банковские реквизиты: ИНН 7722401371, КПП 775001001, р/с 4070381069400005576 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 0445252823, тел/факс +7 (495) 777-54-52.

В обоснени исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства и доля в общем имуществе,

Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанов Р.Б.*

подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а так же право собственности на земельный участок.

1.5. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложенных и не состоят под арестом и не являются предметом судебных разбирательств.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**2 Термины и определения**

2.1 Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

2.1.1 **Объект недвижимости** - Объект недвижимости — Литер 1 — здание смешанного использования: с 224-мя жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижнем этаже 16-ти объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, состоящий из семи 10-ти этажных кирпичных секций (в том числе подземный этаж), расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова.

2.1.2 **Объекты долевого строительства/Квартиры** - квартиры (то есть жилые помещения), расположенные в Объекте недвижимости, подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.1.3 **Полная площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь квартиры, определяемая проектной документацией, включая площадь балконов, лоджий, террас, являющихся неотделимыми помещениями.

**3 Предмет Договора**

3.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства в собственность квартиры как Объект долевого строительства, указанный в п. 3.3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект недвижимости — Литер 1 — здание смешанного использования: с 224-мя жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижнем этаже 16-ти объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, состоящий из семи 10-ти этажных кирпичных секций (в том числе подземный этаж), расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова.

3.3 Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.3.2 настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

№ п/п	Этаж	Номер квартиры	Номер подъезда	Общая площадь квартиры, (площадь квартиры и площадь лоджии, рассчитанная с коэффициентом 1,0)	Количество комнат	Цена Объекта долевого строительства в рублях (НДС не предусмотрен)
1	2	1	1	66,1	2	2 644 000
2	2	4	1	63,6	2	2 544 000
3	8	25	1	66,1	2	2 644 000
4	9	29	1	66,1	2	2 644 000
5	9	32	1	63,6	2	2 544 000
6	2	33	2	63,6	2	2 544 000
7	2	36	2	63,6	2	2 544 000
8	9	61	2	63,6	2	2 544 000
9	9	64	2	63,6	2	2 544 000
10	2	65	3	63,6	2	2 544 000
11	2	68	3	63,6	2	2 544 000
12	9	93	3	63,6	2	2 544 000
13	9	96	3	63,6	2	2 544 000

Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанов Р.Б.*

14	2	97	4	87,2	3	3 488 000
15	2	100	4	61,8	2	2 472 000
16	9	125	4	87,2	3	3 488 000
17	9	128	4	61,8	2	2 472 000
18	2	129	5	61,8	2	2 472 000
19	2	132	5	87,2	3	3 488 000
20	9	157	5	61,8	2	2 472 000
21	2	161	6	63,6	2	2 544 000
22	2	164	6	63,6	2	2 544 000
23	9	189	6	63,6	2	2 544 000
24	9	192	6	63,6	2	2 544 000
25	2	193	7	63,6	2	2 544 000
26	2	196	7	66,1	2	2 644 000
27	8	220	7	66,1	2	2 644 000
28	9	221	7	63,6	2	2 544 000
29	9	224	7	66,1	2	2 644 000
<b>Итого</b>						<b>76 920 000</b>

3.4 Планы Объектов долевого строительства и планы этажей, на которых располагаются Объекты долевого строительства, отражены соответственно в Приложении 1 и в Приложении 2 к настоящему Договору

**3.5 Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:**

3.5.1. Смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов.

3.5.2. Смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней поквартирной разводки).

3.5.3. Смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки).

3.5.4. Выполнена внутриквартирная электропроводка с установкой конечных устройств, в том числе для установок электродвигателей, установлены электротехнические.

3.5.5. Установлен наружный дверной блок (холодной в квартиру).

3.5.6. Остеклены оконные проемы и лоджии (балконы) изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов).

3.5.7. Выполнена работа по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий).

3.5.8. Выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключением лоджий).

3.6. Застройщик имеет право без согласования с Участниками долевого строительства вносить в процессе строительства коррективы и изменения в проектную документацию не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации и не ухудшающие параметры Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости.

3.7. Застройщик имеет право без согласования с Участниками долевого строительства принимать в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указанных в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и СНиПам.

3.8. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией. По итогам ознакомления и по содержанию проектной документации Участник долевого строительства претензий и замечаний не имеет.

**4 Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

4.1.1. Цена Договора составляет **76 920 000 (семьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч)**

Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанов Р.Б.*

рублей из расчета **40 000 (сорок тысяч)** рублей за 1 кв. метр Полной площади Квартиры. НДС не облагается.

4.2. Все платежи по Договору осуществляются в рублях Российской Федерации.

4.3. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: **76 920 000 (семьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать тысяч)** рублей. Участник долевого строительства оплачивает не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства зарегистрированного оригинала Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе осуществить оплату Цены Договора как единовременным платежом так и частями.

При оплате Цены Договора частями Участник долевого строительства в назначении платежа указывает номер(а) Объектов долевого строительства, указанные в столбце «№ п/п» в таблице по п. 3.3. Договора, оплату за которые он произвел соответствующим платежом.

4.4. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Полной площади передаваемых квартир, подлежащих оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с объемами произведенных специализированной организацией.

4.4.1. В случае если уточненная Полная площадь квартир окажется отличной от Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора. Расчет стоимости разницы площадей осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра Полной площади Квартиры, указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.4.2. В случае если уточненная Полная площадь квартир больше Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Застройщиком. В случае если уточненная Полная площадь квартир окажется меньше Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

4.4.3. Окончательный расчёт Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи квартир Участнику долевого строительства.

4.4.4. Площадь квартир и площадь лоджий, а соответственно и Цена Договора не могут быть изменены в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, вышеуказанные площади были уменьшены. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих обмеров, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

4.4.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными в дату 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 подписанного участником Акта 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 подписания Акта о выполнении финансовых обязательств, Застройщика кастельно подписания Акта о выполнении финансовых обязательств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком Акта о выполнении финансовых обязательств, финансовые обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными в полном объеме и Акт о выполнении финансовых обязательств считается подписанным Сторонами.

Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанов Р.Б.*

**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.

5.2. Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства на срок до 6 месяцев, без согласования с Участником долевого строительства, но с его предварительным уведомлением в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п.5.1. настоящего Договора срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое 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 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 Объект 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 Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта 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 переходящим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**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 Застройщиком 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 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.

6.1.7. 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.

Застройщик *И.И.Иванов* Участник долевого строительства *С.С.Сидоров*

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 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 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 breach содержания, указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта вступления в силу.

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 убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), 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) 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:

- 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 непреодолимых 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 другие факторы в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности: пожары, техногенные катастрофы, произошедшие 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, издаваемые распоряжения или письменные директивы компетентных органов, под 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 обычного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с исполнением обязательств, принятых на себя организациями, осуществляющими электротехническое обслуживание, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу в эксплуатацию.

Застройщик *И.И.Иванов* Участник долевого строительства *С.С.Сидоров*

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

7.3. В случае возникновения обязательств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует 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/непереданных 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, технически 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.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику 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, приводящими 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 уплаты 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 записи в Едином государственном реестре недвижимости.

Застройщик *И.И.Иванов* Участник долевого строительства *С.С.Сидоров*

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 государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан представить Застройщику 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 стороне 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 упомянутого лица Участника: Antonova@ukindm.ru по следующему электронному адресу упомянутого лица Застройщика: slaydom37@gmail.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 вывод 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, выванных 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 сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных Застройщиком документов или достоверности указанных в них сведений, Застройщик обязан 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 достоверность 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

Застройщик *И.И.Иванов* Участник долевого строительства *С.С.Сидоров*

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 машинночитаемой форме посредством электронной почты с электронного адреса уполномоченного лица Участника: [Antonova@ukmfm.ru](mailto:Antonova@ukmfm.ru) по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: [ilyadom37@mail.ru](mailto:ilyadom37@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, каковой основанием для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
- настоящий Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенными ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности настоящего Договора;
- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического 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 исполненными 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 недостижения 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, один экземпляр - Застройщик, один экземпляр - Участник долевого строительства.

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»**  
 155022, г. Иваново, ул. Велижская, д.8  
 тел.: 93-81-00, 93-81-01, тел/факс 93-81-06  
 ИНН 3728026289 КПП 370201001  
 ОГРН 1037700062990  
 ОКПО 44750668 ОКВЗЭЛ 45.2  
 р/с 40702810600000003265  
 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново  
 к/с 30101810900000000705  
 БИК 042406705

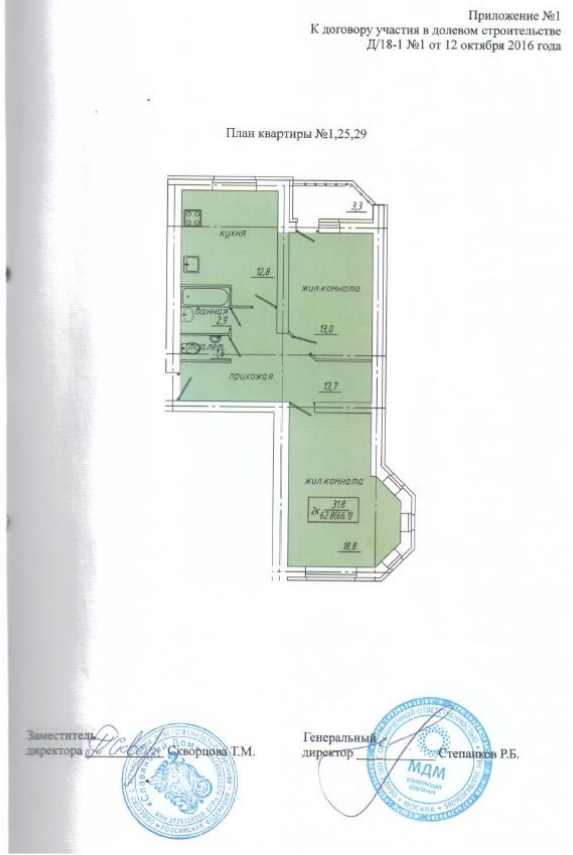
**Участник долевого строительства:**  
**ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»**  
 Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1  
 ОГРН 1037843036285  
 ИНН 7825443207 КПП 770501001  
 р/с 40701810200016017538 в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва.  
 к/с 3010181090000000495  
 БИК 044525495

**Заместитель директора**  
 [Подпись] (Скворцова Т.М.)  
 М.П.

**Генеральный директор**  
 [Подпись] Степанков Р.Б.  
 М.П.

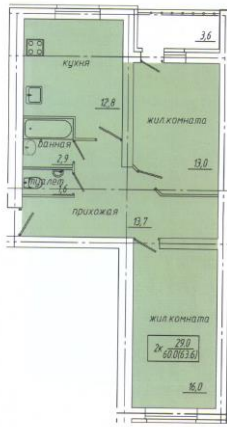
**Участник долевого строительства**  
 [Подпись]

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



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 *[Signature]* Скворцова Т.М.

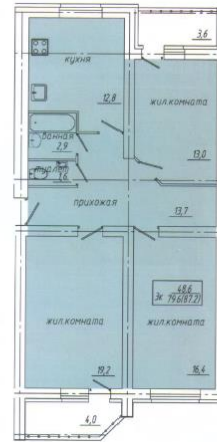


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



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

План квартиры №97,125



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

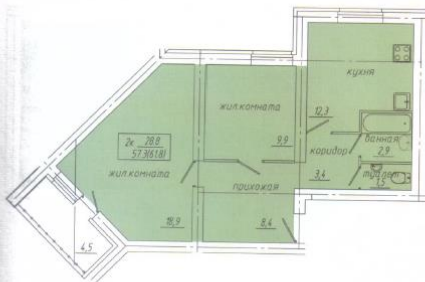


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



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

План квартиры № 100,128



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

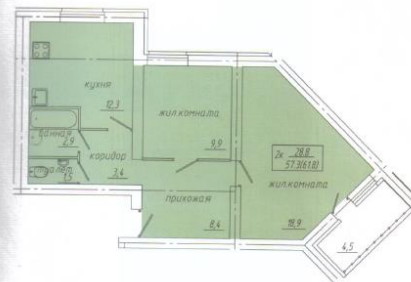


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



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

План квартиры № 129,157



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

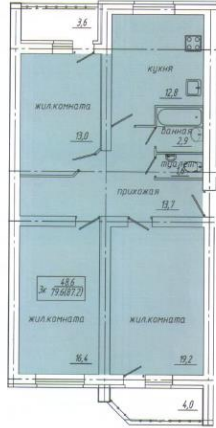


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанов Р.Б.



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

План квартиры № 132



Заместитель  
директора Сковорова Т.М.

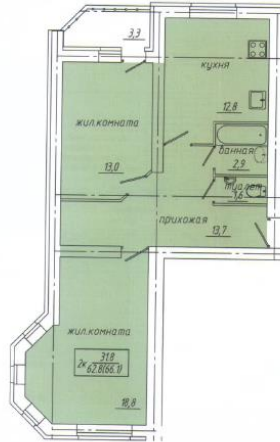


Генеральный  
директор Степанов Р.Б.



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

План квартиры № 196,220,224



Заместитель  
директора



Сковорова Т.М.

Генеральный  
директор



Степанов Р.Б.

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

План 2-9 этажи, 1 подъезд (Литер 1)



Заместитель  
директора Сковорова Т.М.



Генеральный  
директор Степанов Р.Б.



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



Сковорова Т.М.

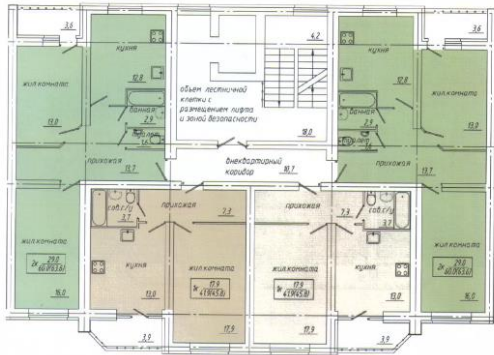
Генеральный  
директор



Степанов Р.Б.

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 *С.С. Саворцова Т.М.*



Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков*



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 *С.С. Саворцова Т.М.*



Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков*



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 *С.С. Саворцова Т.М.*



Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков*



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 *С.С. Саворцова Т.М.*



Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков*



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 *Скворцова Т.М.*

Генеральный  
директор *Степанков Р.В.*

Внесено подписано,  
информационно не оформлено  
договор

**Договор Д/18-2 № 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 Скворцовой Татьяны Михайловны, действующей на основании доверенности № 37 АА 0741615, № 37 АА 0741616 от 28.08.2015 г., зарегистрированной в реестре за №1-1212, удостоверенной Бутурской 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 7824443207, место нахождения: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесенное 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. серия 78 № 004028855, действующее на основании лицензии № 21-0061-00045 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 «Саларьево»** (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 Степанкова 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 37-24-010307-09, 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 2 № 37-RU 37302000-0171-2016 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 ОВБ №4314 77-21), адрес: 110224, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, банковские реквизиты: ИНН 7722401371, КПП 775001001, р/с 40703810694000065576 в Банке ПТБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, тел/факс +7 (495) 777-54-52.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанков Р.В.*

подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а так же право собственности на земельный участок.

1.5 Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом и не являются предметом судебных разбирательств.

1.6 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**2 Термины и определения**

2.1 Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

2.1.1 **Объект недвижимости** - Объект недвижимости — Литер 2 — здание смешанного использования: с 80-ю жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижнем этаже 5-ти объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, состоящий из семи 10-ти этажных кирпичных секций (в том числе подземный этаж), расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова.

2.1.2 **Объекты долевого строительства/Квартиры** - квартиры (то есть жилые помещения), расположенные в Объекте недвижимости, подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.1.3 **Полная площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь квартиры, определяемая проектной документацией, включая площадь балконов, лоджий, террас, являющихся неотделимыми помещениями.

**3 Предмет Договора**

3.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства в собственность квартиры как Объект долевого строительства, указанный в п. 3.3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2 **Объект недвижимости** — Литер 2 — здание смешанного использования: с 80-ю жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижнем этаже 5-ти объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, состоящий из семи 10-ти этажных кирпичных секций (в том числе подземный этаж), расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова.

3.3 Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п. 3.2 настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

№ п/п	Этаж	Номер квартиры	Номер подъезда	Общая площадь квартиры и площадь лоджии, рассчитанная с коэффициентом 1,0	Количество комнат	Цена Объекта долевого строительства в рублях (НДС не предусмотрен)
1	2	1	1	66,1	2	2 644 000
2	2	4	1	63,6	2	2 544 000
3	8	25	1	66,1	2	2 644 000
4	9	29	1	66,1	2	2 644 000
5	9	32	1	63,6	2	2 604 000
<b>Итого</b>						<b>13 080 000</b>

3.4 Планы Объектов долевого строительства и планы этажей, на которых располагаются Объекты долевого строительства, отражены соответственно в Приложении 1 и в Приложении 2 к настоящему Договору.

**3.5 Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:**

3.5.1 Смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов.

3.5.2 Смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стояки без внутренней квартирной разводки).

3.5.3 Смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стояки, установлены стоячки).

Застройщик *Скворцова Т.М.* Участник долевого строительства *Степанков Р.В.*



приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки).

3.5.4. Установлены электросчетчик и вводной электрощит в помещение квартиры

3.5.5. Установлен наружный дверной блок (без двери в квартиру).

3.5.6. Остеклены оконные проемы и лоджия (балконы) изделиями из ПВХ (без установки докожоников и откосов).

3.6. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства вносить в процессе строительства коррективы и изменения в проектную документацию не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации и не ухудшающие параметры Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости.

3.7. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указанных в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначением. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СНИПам.

3.8. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией. По итогам ознакомления и по содержанию проектной документации Участник долевого строительства претензий и замечаний не имеет.

**4 Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

4.1.1. Цена Договора составляет 13 080 000 (тринадцать миллионов восемьдесят тысяч) рублей из расчета 40 000 (сорок тысяч) рублей за 1 кв. метр Полной площади Квартиры. НДС не облагается.

4.2. Все платежи по Договору осуществляются в рублях Российской Федерации.

4.3. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства путем переводов денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: 13 080 000 (тринадцать миллионов восемьдесят тысяч) рублей Участник долевого строительства оплачивает не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства зарегистрированного оригинала Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе осуществить оплату Цены Договора как единовременным платежом так и частями.

При оплате Цены Договора частями Участник долевого строительства в назначении платежа указывает номер(ы) Объектов долевого строительства, указанные в столбце «№ п/п» в таблице по п. 3.3. Договора, оплату за которые он производит соответствующим платежом.

4.4. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из точенной Полной площади передаваемых квартир, подлежащих оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с объемами, произведенными специализированной организацией.

4.4.1. В случае если уточненная Полная площадь квартир окажется отличной от Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Стороны обязуются перерасчет цены Договора. Расчет стоимости различия площади осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра Полной площади Квартиры, указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.4.2. В случае если уточненная Полная площадь квартир больше Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если уточненная Полная площадь квартир окажется меньше Полной площади Квартир, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

4.4.3. Окончательный расчет Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи квартир Участнику долевого строительства.

4.4.4. Площадь квартир и площадь лоджий, а соответственно и Цена Договора не могут быть изменены в том случае, если в результате отделочных работ, произведенных Участником долевого строительства, вышеуказанные площади были уменьшены. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих обмеров, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

Застройщик: *Иванов* Участник долевого строительства: *Иванов*

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 со своей Стороны Акт о выполнении финансовых обязательств в 3 (три) 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 невозможном отказе Застройщика от подписания указанного Акта о выполнении финансовых обязательств, а равно при уклонении Застройщика от такого подписания или отсутствия ответа от Застройщика касательно подписания Акта о выполнении финансовых обязательств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком 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 его 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 и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое 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 п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика об окончании строительства Объекта недвижимости и готовности квартир к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект 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 Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта 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 переданным к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик: *Иванов* Участник долевого строительства: *Иванов*

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

6.1.5. Совместно с Участником в срок, не превышающий 1 (один) месяца 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 Паспорт в соответствии с Договором страхования и документы подтверждающие оплату страховой премии по такому Паспорту, 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 почтового, 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 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 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 переданным к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включения.

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, проц.), 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:

Застройщик: *Иванов* Участник долевого строительства: *Иванов*

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 им условий, несет ответственность, 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 относятся такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожара, техногенных катастроф, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под 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; действия, боязнь 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 обременяющих 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 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 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 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 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: *Иванов* Участник долевого строительства: *Иванов*

(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 Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок установлен, если 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 уплаты 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 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 государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию 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 согласию Сторон.

10.3. В предусмотренных настоящим Разделом случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне 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 Застройщика: Antonova@ukmfm.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 Застройщика 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.

Участник долевого строительства: *С.С. Сидорова*

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 подлинности 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 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@ukmfm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slavdom37@mail.ru.

В случае расторжения настоящего Договора Застройщик возмещает 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 квартиры 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 квартиры.

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 или участников Сторон отсутствуют;
- настоящий Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законе настоящего Договора;
- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица.

Участник долевого строительства: *С.С. Сидорова*

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 претензии. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудственности 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

<b>Застройщик</b> 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 1033700062990 ФКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2 р/с 4070281060000003265 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново к/с 30101810900000000705 БИИК 042406705	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ «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  
*С.С. Сидорова Т.М.*  
М.П.

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

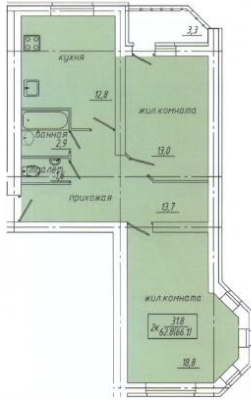
Застройщик: *С.С. Сидорова*

Участник долевого строительства: *С.С. Сидорова*



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

План квартиры № 1,25,29



Заместитель  
директора *Т.М. Скворцова* Т.М. Скворцова Т.М.

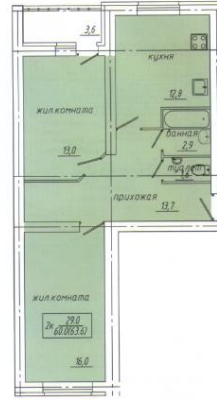


Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков* Р.Б. Степанков Р.Б.



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

План квартиры № 4,32



Заместитель  
директора *Т.М. Скворцова* Т.М. Скворцова Т.М.

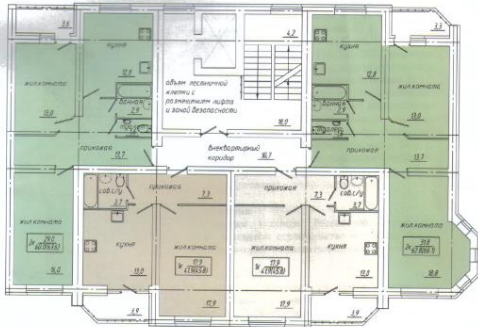


Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков* Р.Б. Степанков Р.Б.



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 *Т.М. Скворцова* Т.М. Скворцова Т.М.



Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков* Р.Б. Степанков Р.Б.



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

## **РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию**

**29.06.2018****№ 37-RU37302000-0026-2018****Администрация города Иванова**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию **построенного, реконструированного, отремонтированного** объекта капитального строительства; **линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;** **завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности 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**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

**153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново,  
улица Кудряшова, дом 71, корпус 2**

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

(распоряжение от 07.02.2018 № 28р «О присвоении адреса объектам адресации, расположенным по улице Кудряшова», подготовленное МКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Иваново»)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **37:24:010307:69**  
строительный адрес: **Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство № **37-RU37302000-0171-2016**, дата выдачи **08.08.2016**, орган, выдавший разрешение на строительство - Администрация города Иванова.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем – всего	куб. м	<b>20850,8</b>	<b>20901,2</b>

в том числе надземной части	куб. м	19034,5	19054,6
Общая площадь	кв. м	6101,93	6668,2
Площадь нежилых помещений	кв. м	1306,13	1315,6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	484,7	470,8
Количество зданий, сооружений	штук	1	1
<b>2. Объекты непромышленного назначения</b>			
<b>2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)</b>			
Количество мест		---	---
Количество посещений		---	---
Вместимость		---	---
Количество этажей	штук	---	---
в том числе подземных	штук	---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Материалы фундаментов		---	---
Материалы стен		---	---
Материалы перекрытий		---	---
Материалы кровли		---	---
Иные показатели		---	---
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	3472,0	3497,8
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	1790,83	1786,4
Количество этажей	штук	10	10
в том числе подземных	штук	1	1
Количество секций	секций	2	2
Количество квартир/общая площадь, всего	штук/кв.м	80/3826,4	80/3868,8
в том числе:			
квартиры-студии	штук/кв.м	32/1084,3	32/1102,6
1-комнатные	штук/кв.м	16/732,8	16/737,3
2-комнатные	штук/кв.м	32/2009,0	32/2028,9
3-комнатные	штук/кв.м	---	---
4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Более чем 4-комнатные	штук/кв.м	---	---
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	3826,4	3868,8
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		электроснабжение, водоснабжение,	электроснабжение, водоснабжение,

		водоотведение, ливневая канализация, теплоснабжение	водоотведение, ливневая канализация, теплоснабжение
Лифты	штук	2	2
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Материалы фундаментов		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы стен		кирпич	кирпич
Материалы перекрытий		железобетон	железобетон
Материалы кровли		техноласт	техноласт
Иные показатели			---
Количество рабочих мест	чел.	20	20
<b>3. Объекты производственного назначения</b>			
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:			
Тип объекта		---	---
Мощность		---	---
Производительность		---	---
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		---	---
Лифты	штук	---	---
Эскалаторы	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Инвалидные подъемники	штук	---	---
Иные показатели		---	---
<b>4. Линейные объекты</b>			
Категория (класс)		---	---
Протяженность		---	---
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		---	---
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		---	---
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		---	---
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		---	---
Иные показатели		---	---
<b>5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>			
Класс энергоэффективности здания		В	В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт*ч/м <sup>2</sup>	0,081	0,081
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		пенополистирольные плиты	пенополистирольные плиты

Заполнение световых проемов		ПВХ	ПВХ
-----------------------------	--	-----	-----

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана от **23.03.2018**, выполненного кадастровым инженером Забываемым Дмитрием Александровичем, квалификационный аттестат кадастрового инженера № 37-12-03, от 25.01.2012, выданный Департаментом управления имуществом Ивановской области, дата внесения сведений в ГРКИ 08.02.2012.

**Глава города Иванова**

(должность уполномоченного  
сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта в  
эксплуатацию)



**В.Н.Шарыпов**  
(расшифровка подписи)

**29.06.2018**  
М.П.

Скреплено 3 (три) листа.

Главный специалист  
строительно-разрешительного  
отдела управления архитектуры  
и градостроительства  
Администрации города Иванова  
И.Ю. Крашенева







УК МДМ

**ООО «Славянский Дом»**

153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8, тел.: 938-100  
ИНН 3728026289 КПП 370201001 ОГРН 1033700062990  
ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45,2  
АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново р/сч 40702810600000003265  
БИК 042406705 к/сч 3010181010000000000705

Исх. № 609  
от 26.06.2018

Участнику долевого строительства

**СООБЩЕНИЕ О ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
многоквартирного дома по ул. Кудряшова, литер 2**

В соответствии со статьей 8 Федерального Закона 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» сообщаем о завершении строительства жилого дома, расположенного по ул. Кудряшова, литер 2, и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Вам необходимо принять объекты долевого строительства (квартиры) по договору долевого участия Д/18-2 №1 от 12.10.2016 года и объекты долевого строительства (нежилые помещения) по договору Д/18-2 №1-нж от 02.12.2016 года в течение семи дней с момента получения настоящего сообщения. Дату и порядок передачи предлагаем согласовать по телефону отдела продаж ООО «Славянский Дом» (4932) 938-100 или в офисе по адресу: гор. Иваново, ул. Велижская, 8.

Информируем Вас, что частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрены последствия бездействия участников долевого строительства и уклонения от принятия объекта долевого строительства.

Руководитель отдела продаж

Ю.В. Метелькова

Исп.: Дементьева  
тел: (4932) 938-100

Отправитель: 8404

Одн. кодов: 000 «Спасский Дом»  
 153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8  
 Тел.: 8 (4982) 938-102

ПОЧТА РОССИИ  
 153000 24 35128 0

СПЕКТАКЛЬ «СРЕДНЕЕ КРАСАВИЦА», МАРИНСКИЙ ТЕАТР, 1990 Г.

КАЗАНСКИЙ КРЕМЛЬ 2.00  
 МОСКОВСКИЙ КРЕМЛЬ 1.00  
 МОСКОВСКИЙ КРЕМЛЬ 1.00  
 МАРИНСКИЙ ТЕАТР 1.00

Иваново, ул. Кудряшова  
 109004

Иваново, ул. Кудряшова, д. 71, корп. 2, кв. 1



ф. 119

**УВЕДОМЛЕНИЕ** Простое  **о вручении:** Заказное

Обведённое жирной чертой заполняется отправителем  
 Письма  Вкладыши  Посылки  Отправления  
 Заказной(ой)  С объявленной ценностью  Обыкновенной

Уведомление подлежит возврату по адресу:

Кому ООО «Славянский Дом»

Адрес 153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 8  
Тел.: 8 (4932) 938-102

Индекс места назначения



Для дополнительных отметок отправитель

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

получено 21.07.2020

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
7 апреля 2020г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3372		
Номер кадастрового квартала:	37:24:010307		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153038, Российская Федерация, Ивановская область, город Иваново, улица Кудряшова, дом 71, корпус 2, квартира 1		
Площадь, м2:	63.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	2007995.1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010307:3371		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости являются актуальными		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Палицын Михаил Александрович (пр. власть (г. Иваново, область)). Преобладающий: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Саларьево", ИНН: 7725206241		
полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
7 апреля 2020г.			
Кадастровый номер:	37:24:010307:3372		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Саларьево"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 37:24:010307:3372-37/073/2020-1 07.04.2020 11:22:02
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи квартир по Договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12.10.2016 г., Выдан 10.02.2020 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 37-RU37302000-0051-2018, Выдан 30.11.2018 Дополнительное соглашение № 1 от 20.11.2017 к договору Д/18-2 № 1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 12.10.2016, Выдан 20.11.2017 Договор Д/18-2 №1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, Выдан 12.10.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия	
		М.П.	

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
7 апреля 2020г:		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		37:24:010307:3372	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.04.2020 11:22:02	
	номер государственной регистрации:	37:24:010307:3372-37/073/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.03.2015 по 31.05.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом недвижимости "Саларьево", ИНН: 7725206241, ОГРН: 1027725006638	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, Выдан 03.03.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, Выдан 17.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, Выдан 18.02.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, Выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, Выдан 23.05.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, Выдан 02.10.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, Выдан 14.12.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, Выдан 05.02.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 8, Выдан 20.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 9, Выдан 26.11.2019	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	И. А. ВОВЬКОВА
-------------------------------	---------	----------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
7 апреля 2020г:		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		37:24:010307:3372	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37:24:010307:3372		2	
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	И. А. ВОВЬКОВА	

М.П.

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
77 (семьдесят семь) листов

Печать/подпись

