



# ОТЧЕТ № 1420/19

**об оценке справедливой  
стоимости имущественных прав  
на недвижимое имущество,  
расположенное по адресам:  
Ивановская область, город Иваново,  
ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2**

Дата оценки: по состоянию на «04» октября 2019 года

г. Москва 2019 г.

# «ОМ-КОНСАЛТ»

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1420/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №5 от «12» сентября 2019 года 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 № 1420/19, составленного «04» октября 2019 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов.

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Имущественные права на квартиры (полный перечень указан в таблице № 2.1)
Адрес	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Дата оценки	По состоянию на «04» октября 2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился.
Период проведения работ по оценке	«12» сентября 2019 г. - «04» октября 2019 г.
Дата составления Отчета	«04» октября 2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1420/19 (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 Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г).	
<i>Результаты оценки, рассчитанные в рамках:</i>	
- затратного подхода	Не применялся
- доходного подхода	Не применялся
- сравнительного подхода	51 215 154

## Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Итоговая величина справедливой стоимости  
Объекта оценки, руб.51 215 154 (Пятьдесят один миллион двести  
пятнадцать тысяч сто пятьдесят четыре) рубля,  
в т.ч.:

## Имущественные права на квартиры

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
<b>Итого</b>				<b>1 475,6</b>		<b>51 215 154</b>

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

## СО Д Е Р Ж А Н И Е

<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.....	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	7
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИЩИКЕ .....	7
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	10
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	10
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.10. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	11
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 .....	15
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
<b>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>24</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ .....	24
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА НОВОСТРОЕК ГОРОДА ИВАНОВО.....	33
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>36</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>37</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	38
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	38
5.4. ВЫВОДЫ.....	39
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>40</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	42
6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	43
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	46
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>47</b>
7.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	47
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ .....	47
7.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
<b>8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>48</b>
<b>9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>50</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>51</b>
<i>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	<i>51</i>

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку****Таблица 1.1.**

Объект оценки	Имущественные права на квартиры (полный перечень указан в таблицах №2.1)
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на недвижимое имущество по договорам долевого участия в строительстве
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 имущественных прав
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 «04» октября 2019 г.
Срок проведения оценки	«12» сентября 2019 г. - «04» октября 2019 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	Доверительное управление
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета перспектив развития
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 Общероссийской общественной организации «Российское 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;
- Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)
- СФО (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 и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 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.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- 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, определяющей 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 1.2

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 1.3

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, 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)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00020/19; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2019 г. Период действия с 29.05.2019 г. по 28.05.2020 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

	<p>отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18
Контактный телефон	+7(961) 8116013

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

Таблица 1.4

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 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 1420/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 5 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 «04» октября 2019 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился
Период проведения оценки	«12» сентября 2019 г. - «04» октября 2019 г.
Дата составления отчета	«04» октября 2019 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

### Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	Имущественные права на квартиры (полный перечень указан в таблицах №2.2 - № 2.4)
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2
Имущественные права на объект оценки	вышеуказанный Объект оценки находится в составе ЗПИФ 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 имущественных прав
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Ограничения по использованию	Не выявлено



имущества						
<b>Результаты оценки, рассчитанные в рамках:</b>						
- затратного подхода		Не применялся				
- доходного подхода		Не применялся				
- сравнительного подхода		51 215 154				
<b>Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки</b>						
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>		<b>51 215 154 (Пятьдесят один миллион двести пятнадцать тысяч сто пятьдесят четыре) рубля, в т.ч.:</b>				
<b>Имущественные права на квартиры</b>						
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.	Адрес, местоположение:	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 144 956
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 207 430
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	2 294 200
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	2 294 200
<b>Итого</b>				<b>1 475,6</b>		<b>51 215 154</b>

### 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 имущественных прав на недвижимое имущество.

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

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

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

имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

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

### **1.9. 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.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

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).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

1. 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.

### **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 (Договор участия в долевом строительстве)
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 являются имущественные права на 23 (двадцать три) квартиры, расположенных в жилом комплексе на 2-9 этажах двух 9-ти этажных кирпичных домов — литер 1 и 2, расположенных по строительному адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова. ООО «Славянский Дом» ведет также строительство ещё трех объектов в городе Иваново по адресам:

- ул. Свободы, д. 21 (на пересечении с улицей Академическая, район – Сортировка)
- ул. 2-я Чапаева (на пересечении с улицей 7-ая Южная, район магазина «РИАТ-Маркет Горка»)
- ул. Постышева, д. 65 (Варгинский овраг)

Таблица 2.1.

Наименование объекта, в отношении которого оцениваются права						Тип объекта	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м	Адрес, местоположение:			
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	Имущественные права на объект долевого строительства	Не присвоен	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1			
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2			
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2			
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2			

### 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), адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова;

Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.

Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.

Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, размещена в сети Интернет от 31 августа 2016 г. на сайте застройщика <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova/docs/>.

1. 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.

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

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

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

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

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

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

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

*Источник: [http://base.garant.ru/12138267/#block\\_16#ixzz3kfAD1B4U](http://base.garant.ru/12138267/#block_16#ixzz3kfAD1B4U)*

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.

Таблица 2.2.

Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам расчета справедливой стоимости



### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Кудряшова, литера 1 и литера 2.

#### 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 — НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

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

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 литера 1 , литера 2
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 благоустраивается.
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	Близко. Развитая инфраструктура.
Близость к объектам развлечений и отдыха	Близко. Развитая инфраструктура.
Придомовая территория	Не огороженная
	Охраняемая (на время строительства)
Наличие зеленых насаждений	Нет
Наличие детской площадки	Наличие по проекту
Прочие особенности местоположения	Престижный жилой район.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют.
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

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 (окончание строительства по данным проектной декларации)
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	Без отделки
Состояние внешнего вида фасада дома	Хорошее
Характеристика перекрытий	Ж/б
Состояние подъезда	Хорошее
Лифт	Предусмотрены по проекту
Мусоропровод	Предусмотрены по проекту
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Противопожарная безопасность	Предусмотрена по проекту
Наличие и тип парковки	Стихийная, во дворе (по проекту)
Уровень защищенности подъезда	Нет
Состояние общественных зон подъезда	В процессе строительства
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Без доп. услуг
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Не выявлено
Данные о сносе	Не подлежит (новостройка)
Выводы об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов.	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 строящегося жилого дома	Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Сэнарджи» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составит 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм. 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных пазогребневых блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.

<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:

$I\% = T_{эф}/T_c \times 100\%$  Где:  $I\%$  - накопленный износ;  $T_{эф}$  - эффективный возраст, лет;  $T_c$  - типичный срок, лет.

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

Таблица 2.5 Описание квартир\*

Показатель	Характеристика
Этаж	2-9
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	<p>Фиксированная</p> <p>Варианты планировки квартир</p> 

\* Согласно документам БТИ (см.Приложения).

Показатель	Характеристика

Количество комнат  
(в случае фиксированной планировки)

2 к.кв

Общая площадь (с учетом площадей балконов и лоджий), кв. м.

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв. м.
1	1	2	1п., 2 эт.	66,1
2	4	2	1п., 2 эт.	63,6
3	29	2	1п., 9 эт.	66,1
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8

Показатель	Характеристика				
	13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8
	14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8
	15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6
	16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6
	17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1
	18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1
	19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6
	20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1
	21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1
	22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1
	23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1
	<b>Итого</b>				<b>1 475,6</b>
Площадь кухни, кв. м.	более 10 кв. м				
Балкон/лоджия	Есть (по проекту)				
Остекление	Есть (по проекту)				
Санузел, количество санузлов	Раздельный				
Выход окон/Вид из окон	Во двор, на улицу / Соседние жилые дома				
Сантехника/состояние	Будут заведены коммуникации в квартиру				
Подключение к электричеству	Есть (по проекту)				
Телефон	Нет				
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть (по проекту)				
Подключение к канализации	Есть (по проекту)				
Входная дверь	Есть (по проекту)				
Межкомнатные двери	Нет (по проекту)				
Кондиционирование	Нет				
Отопительные приборы	Есть (по проекту)				
Кухонная плита	Не установлена (по проекту – электрическая)				
Наличие следов протечек	Нет				
Высота потолков, м	2,7 м				
Дополнительные удобства	Не выявлено				
Состояние отделки внутренних помещений	Без отделки (по проекту)				
Необходимые ремонтные работы	Требуется отделка всех помещений после окончания строительства дома				
Планировка по плану БТИ	Документы БТИ не сформированы				
Полы	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон				
Потолки	Во всех помещениях – бетон				
Стены	В санузле – бетон В остальных помещениях – бетон				
Окна	Во всех помещениях – ПВХ (по проекту)				
Использование Объекта оценки	Не используется (в процессе строительства)				
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление				
<b>Техническое состояние объекта на момент сдачи в эксплуатацию</b>	<p>В каждой квартире предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.</p> <p>В квартирах предусмотрены электрощиты.</p> <p>Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul> <p>(смонтированы стояки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выполнена внутриквартирная электроразводка с установкой электросчетчика и конечных устройств;</li> <li>- установлен наружный дверной блок (входной в</li> </ul>				

Показатель	Характеристика
	квартиру); - остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконников и откосов); - выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий); - выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключение лоджий)

### Фотографии объекта оценки

Таблица 2.7.

Фото 1 Общий вид строительной площадки<sup>4</sup>

Проектный эскиз

<sup>4</sup> <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-liter-1/blog-build/> использованы фото материалы из открытого источника



### **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 имеет 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.

### 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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

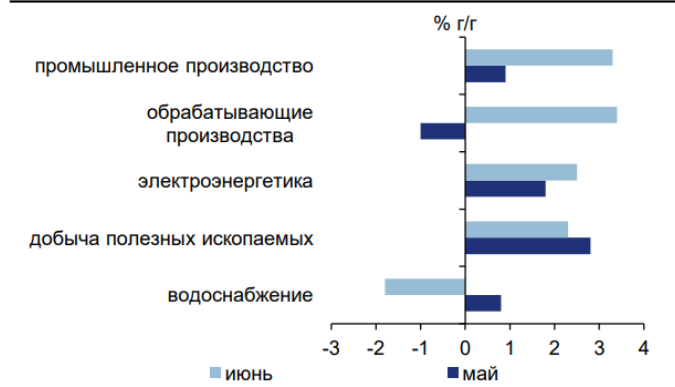
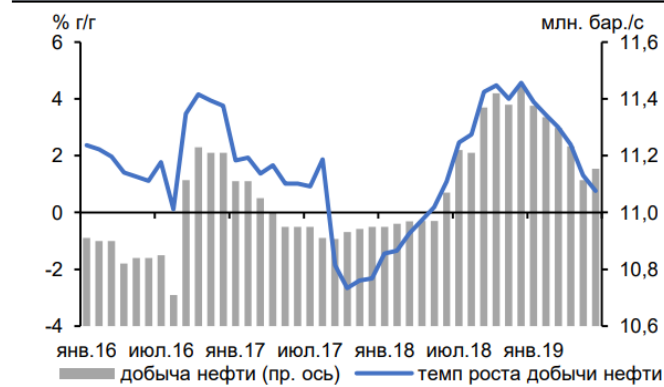
**Макроэкономический анализ**<sup>5</sup> проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Ускорение роста промышленного производства в июне было обусловлено улучшением ситуации в обрабатывающих отраслях. Темп роста обрабатывающей промышленности в июне составил 3,4 % г/г после падения на 1,0 % г/г в мае. Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Наиболее существенное улучшение годовой динамики в июне показали виды промышленной продукции, относящиеся к машиностроительной отрасли. Так, темпы падения производства легковых автомобилей в июне сократились до -0,3 % г/г (после -6,1 % г/г в мае), рост выпуска автобусов массой до 5 тонн ускорился до 69,9 % г/г (5,7 % г/г в мае). Улучшение годовой динамики также наблюдалось по ряду продуктов химической промышленности. В целом за 2кв19 рост обрабатывающей промышленности ускорился до 2,4 % г/г по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19.

Рост добычи полезных ископаемых демонстрирует замедление четвертый месяц подряд (в июне – до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г месяцем ранее). На динамику добычи нефти по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие выполнение Россией условий соглашения ОПЕК+, которое в начале июля было продлено на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). Снижение годовых темпов роста в июне наблюдалось и в добыче естественного природного газа (по данным Росстата, до 0,5 % г/г после 4,6 % г/г в мае). Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста (58,2 % г/г в июне после 65,0 % г/г в январе–мае). По итогам апреля–июня рост добычи полезных ископаемых замедлился до 3,3 % г/г по сравнению с 4,7 % г/г в 1кв19.

<sup>5</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125\\_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c)



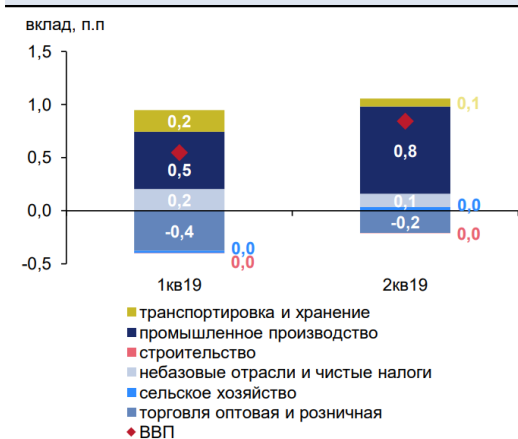
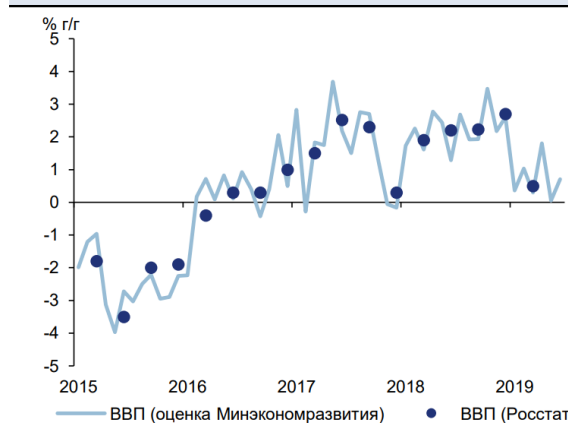
**Рис. 1. Рост промышленного производства ускорился на фоне улучшения динамики в обрабатывающих отраслях****Рис. 2. Добыча полезных ископаемых продолжает замедляться под влиянием тенденций в нефтяной отрасли**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	2017
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	2,1
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	2,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	-2,1

### Картина деловой активности. Июль 2019 года<sup>6</sup>

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

**Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой****Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился**

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

- 1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).
- 2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.
- 3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного

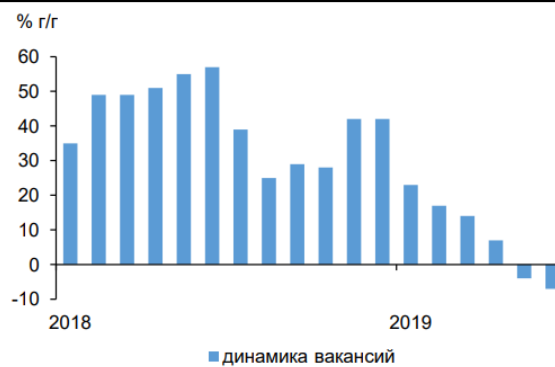
<sup>6</sup>[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717\\_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059)

курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

**Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта...**



**Рис. 4. ... и числа вакансий на рынке труда**



В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем

внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

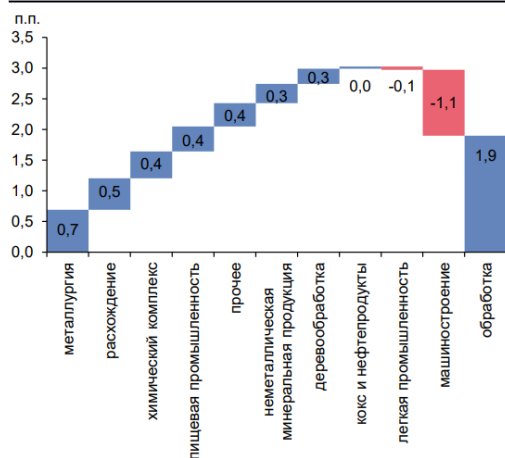
В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

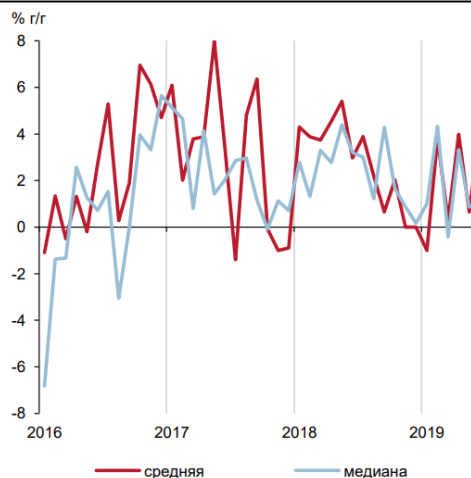
Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

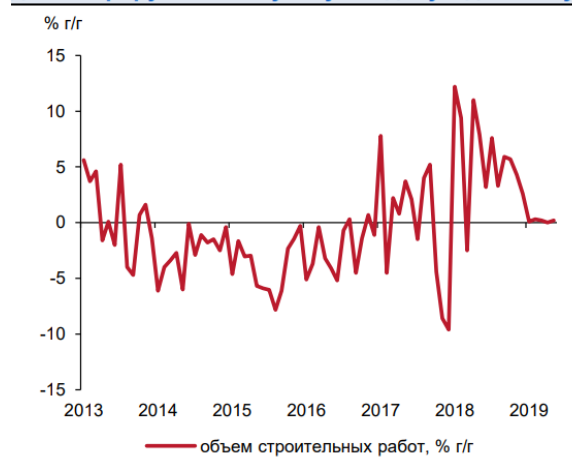
**Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июне 2019 года**



**Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности**



В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

**Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая****Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику**

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

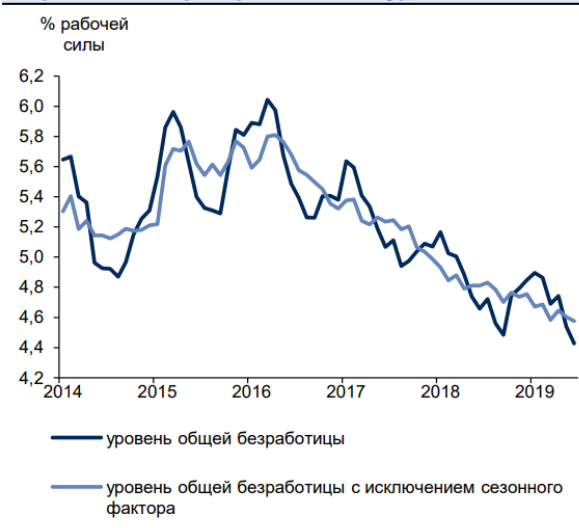
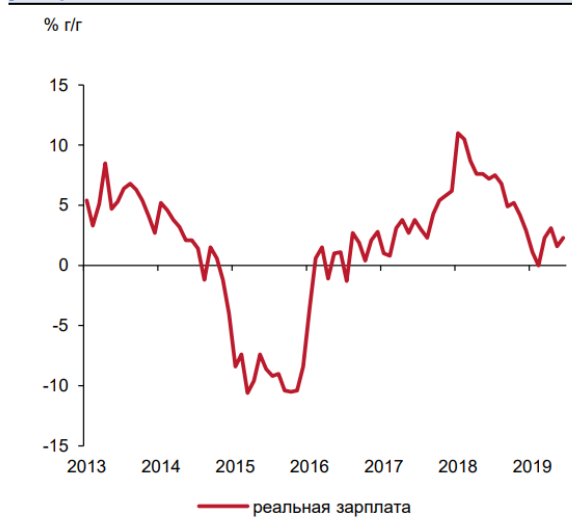
**Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне****Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2кв19 ускорился**

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
<b>ВВП</b>	<b>0,8*</b>	<b>0,7*</b>	<b>0,1*</b>	<b>1,8*</b>	<b>0,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>
<b>Сельское хозяйство</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,9</b>
<b>Строительство</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>5,3</b>	<b>-1,2</b>
<b>Розничная торговля</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>1,3</b>
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>	<b>5,6</b>
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>	<b>4,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>3,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,7</b>	<b>4,1</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,4</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>2,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>7,4</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>3</sup>	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>3</sup>	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-0,3	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		76,0	
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		72,4	
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		3,6	
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4		59,7	
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

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.

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 старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

#### Промышленная недвижимость:

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

#### Классификация рынков недвижимости

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 жилых 2-комнатных квартир.

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

#### 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).

4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

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. Факт сделки (уторгование).** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

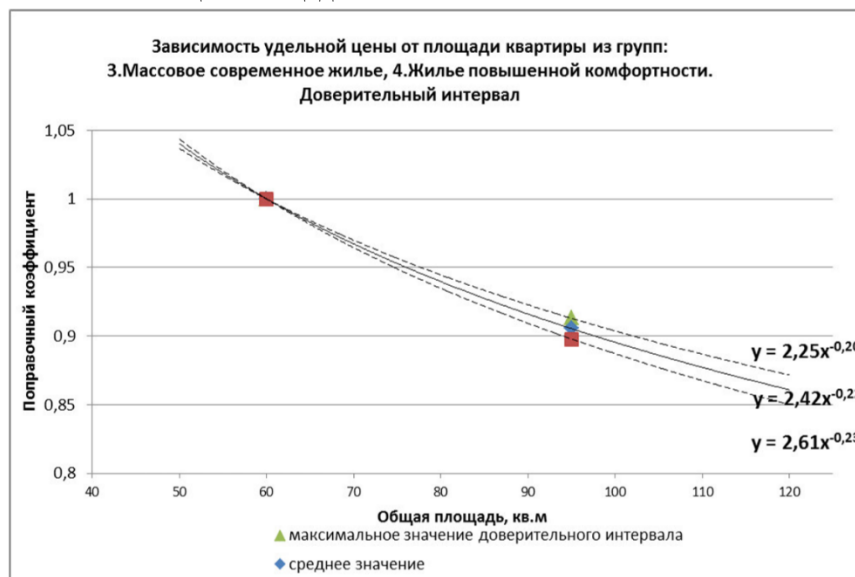
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2019 г.</b>	<b>4,6</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>	<b>9,4</b>	<b>5,8</b>	<b>10,1</b>	<b>6,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,4</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
<b>Среднее по средним городам в мае 2019 г.</b>	<b>5,8</b>	<b>9,2</b>	<b>6,5</b>	<b>11,0</b>	<b>6,7</b>	<b>10,9</b>	<b>7,7</b>	<b>11,5</b>	<b>12,3</b>

Источник информации: «Сборник рыночных данных №24» (СРД №24) под ред Яскевича, Москва, май 2019 г.

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

**5. 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 стоимости.

**6. Площадь объекта.** На рынке продажи и аренды квартир 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-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

**7. 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-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

**8. 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 стоимости 1 кв. м общей площади. Для расчета корректировки на количество комнат, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

**9. 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-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

#### 10. Наличие балкона/лоджии.

Как правило, наличие летних помещений, увеличивает стоимость квартиры. Для расчета корректировки на наличие балкона/лоджии, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

#### 11. Необходимость ремонта

Чем лучше ремонт квартиры, тем выше стоимость. Для расчета корректировки на необходимость ремонта, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018



### 3.4. Анализ рынка новостроек города Иваново<sup>7</sup>

На основе цен предложения вторичного жилья с сайтов Domofond.ru, Avito.ru, а также из других открытых источников. Для того чтобы предоставить максимально точную информацию, мы используем специальный алгоритм, который присваивает разные веса ценам предложения в зависимости от характеристик и поведения пользователя.

Важно понимать, что, хотя средние цены по району — хороший ориентировочный показатель, на цену конкретной квартиры влияет целый ряд факторов, таких как состояние жилья, вид из окон и многое другое. Мы постоянно совершенствуем наши модели, поэтому цены за разные периоды могут незначительно различаться. Точность данных может снижаться при ограниченной выборке, в случае если вы задаёте очень узкие параметры или указываете слишком маленький район поиска.

#### Обзор текущих цен предложений на 1 комнатные квартиры в новостройках Ленинского района города Иваново

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Иваново - 17.06.2019:

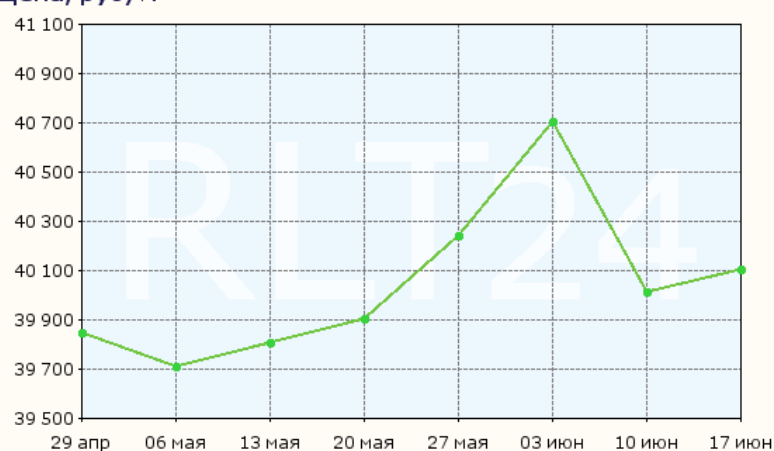
40 103 руб/м<sup>2</sup> \*

622 \$/м<sup>2</sup>\*\*

552 €/м<sup>2</sup>

Динамика цен в новостройках Иваново

Цена, руб/м<sup>2</sup>



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

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Иваново: ↑+1.18%

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Иваново. Анализ первичного рынка недвижимости Иваново проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>.

\*\* по курсу 64.43 руб. за 1\$ США, 72.70 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Средняя цена квартир в новостройках Иваново за 1 кв. метр, 17 июня 2019 г. \*

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	40 954 руб/м <sup>2</sup>	636 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	40 926 руб/м <sup>2</sup>	635 \$/м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	37 320 руб/м <sup>2</sup>	579 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	36 505 руб/м <sup>2</sup>	567 \$/м <sup>2</sup>

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

Цена квартир в новостройках Иваново на 17.06.2019 \*

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	44.0 м <sup>2</sup>	1 810 444 руб.	28 098 \$
2 комн. квартира	64.6 м <sup>2</sup>	2 646 112 руб.	41 068 \$
3 комн. квартира	88.0 м <sup>2</sup>	3 238 844 руб.	50 267 \$
многокомнатная квартира	111.0 м <sup>2</sup>	4 052 055 руб.	62 888 \$

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

<sup>7</sup> <http://www.rlt24.com/primary/ivanovo>

Таблица 6.3 Актуальные предложения о продаже 2 к.кв., расположенных в непосредственной близости от объектов оценки

Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,2	2 840 000	43 558	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209026361/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209026361/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	63,0	2 800 000	44 444	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217498255/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217498255/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский	63,0	2 800 000	44 444	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216175605/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216175605/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	62,0	2 800 000	45 161	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/203053627/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/203053627/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 1	62,0	2 828 000	45 613	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209210790/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209210790/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,0	2 980 000	45 846	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216585167/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216585167/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	63,0	2 900 000	46 032	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216305329/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216305329/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,0	3 000 000	46 154	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216312420/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216312420/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,2	3 010 000	46 166	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214022078/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214022078/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 9	62,6	2 900 000	46 326	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/207689135/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/207689135/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	64,0	2 970 000	46 406	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214232021/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214232021/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 14	63,0	2 930 000	46 508	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209956566/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/209956566/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	60,0	2 800 000	46 667	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/203053704/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/203053704/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	64,0	2 990 000	46 719	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/182867101/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/182867101/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 14	61,0	2 950 000	48 361	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214015910/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214015910/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 21	57,9	2 860 000	49 396	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214779744/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/214779744/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 12	61,0	3 050 000	50 000	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/205121047/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/205121047/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 15	65,0	3 300 000	50 769	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217983177/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217983177/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 6	60,0	3 100 000	51 667	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/213817012/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/213817012/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 3	62,0	3 230 000	52 097	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/210510618/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/210510618/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 4	64,0	3 400 000	53 125	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217980723/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/217980723/</a>
мкр. Московский, ул. Генерала Хлебникова	54,0	2 900 000	53 704	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/215615512/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/215615512/</a>
р-н Ленинский, мкр. Московский, 1	61,0	3 280 000	53 770	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216970142/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/216970142/</a>
Минимальное значение			<b>43 558</b>	
Среднее значение			<b>47 954</b>	
Максимальное значение			<b>53 770</b>	

**Примечание к таблице**

Рассчитанные значения приведены без учета ценообразующих факторов (торг, качество ремонта, общая площадь и т.д.)

### 3.5 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.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

#### Градация 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.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	<b>Квартиры</b>									
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>									
	Москва	3...5	3...5	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	2...5	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>									
	Москва	3...6	4...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...7	3...5	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...7	4...5	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>									
	Москва	6...10	6...8	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	6...8	5...7	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...8	4...6	3...7	3...5	4...6	5...8			

По данным «Сборника рыночных данных №24» СРД №24 2019 г., под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019 – 25 стр., срок экспозиции однокомнатных квартир в крупных городах составляет 3-7 месяцев. Близкие данные приводят представители агентств недвижимости Иваново, называющие сроки экспозиции подобного объекта на уровне 4-6 месяцев.

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.8 признается средней у устанавливается на уровне 5 мес.

#### 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.

## 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>8</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 всех типов объектов недвижимости, входящих в состав 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;

<sup>8</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)

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

## 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 являются типичной доходоприносящей недвижимостью представляется невозможным реализовать доходный подход в силу наличия большого числа допущений.

### **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 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

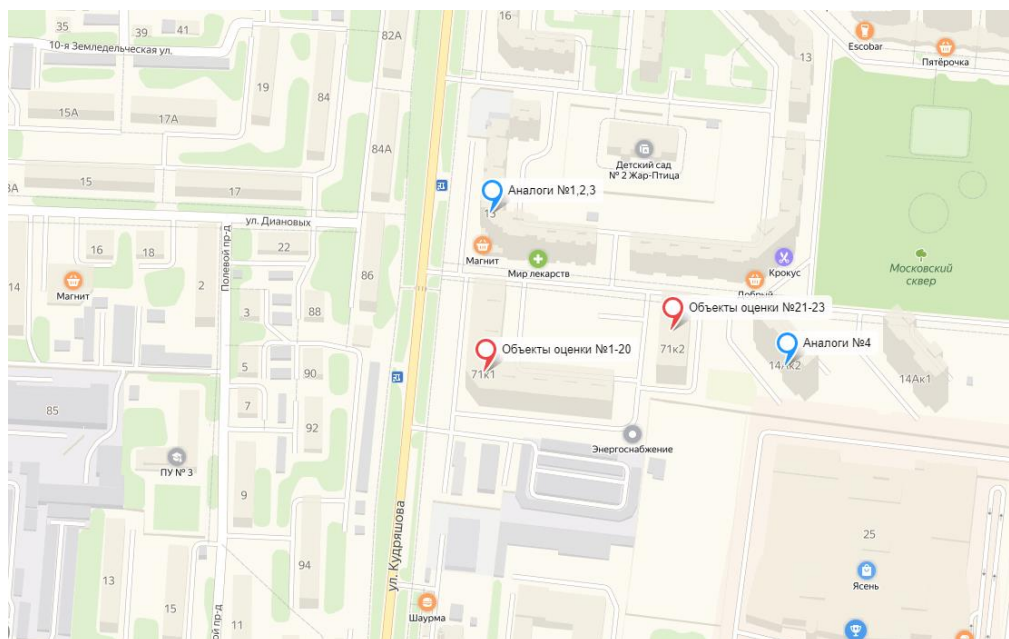
В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости прав на недвижимое имущество - квартир. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению и в аренду не сдается. Проектный тип использования по результатам анализа документации определен как жилое использование для квартир.

Таблица 6.1. Описание объектов-аналогов для 2 комнатных квартир<sup>9</sup>

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_1314_et_1780409055">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_1314_et_1780409055</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65.2_m_1414_et_1788351089">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65.2_m_1414_et_1788351089</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_214_et_1806887268">https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_214_et_1806887268</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/200381697/">https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/200381697/</a>
Контакты продавца	-	(905) 059-08-80	(906) 619-33-98	(901) 698-07-55	(930) 363-63-03 (930) 363-63-09
Адрес месторасположения	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2	Московский микрорайон, 15	Московский микрорайон, 15	Московский микрорайон, 15	мкр. Московский, 14Ак2
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный
Дата предложения/актуальность объявления	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Переданные имущественные права	Право требования	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв.м	61,8 – 66,1	65,00	65,20	65,00	64,00
Площадь кухни, кв.м	12,3-13	36,00	36,00	33,00	30,00
Жилая площадь	28,8-31,8	13,00	12,00	12,20	13,00
Состояние объекта	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж / Этажность	2-9 / 9	13 / 14	14 / 14	2 / 14	16 / 17
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Балкон/лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Предложение, руб.	-	2 970 000	2 940 000	2 980 000	2 850 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	45 692	45 092	45 846	44 531

<sup>9</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.

## Карта-схема расположения объекта оценки и аналогов



## 6.2. Расчёт справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.2. Расчет удельной стоимости 1 кв. м двухкомнатных квартир

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		2 970 000	2 940 000	2 980 000	2 850 000
Общая площадь	м2	61,8 – 66,1	65	65,20	65,00	64,00
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		2 970 000	2 940 000	2 980 000	2 850 000
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./м2		45 692,31	45 092,02	45 846,15	44 531,25
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена	руб./м2		41 488,62	40 943,55	41 628,30	40 434,38
<i>Переданные имущественные права</i>		Право требования	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена	руб./м2		38 376,97	37 872,78	38 506,18	37 401,80
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		38 376,97	37 872,78	38 506,18	37 401,80
<i>Местоположение</i>		г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2	Московский микрорайон, 15	Московский микрорайон, 15	Московский микрорайон, 15	мкр. Московский, 14Ак2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		38 376,97	37 872,78	38 506,18	37 401,80
<i>Общая площадь, кв.м</i>		61,8 – 66,1	65,00	65,20	65,00	64,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		38 376,97	37 872,78	38 506,18	37 401,80
<i>Состояние объекта</i>		Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		-9,58%	-9,70%	-9,54%	-9,83%
Скорректированная цена	руб./м2		34 700,46	34 199,12	34 832,69	33 725,20
<i>Этаж</i>		2-9 / 9	13 / 14	14 / 14	2 / 14	16 / 17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		34 700,46	34 199,12	34 832,69	33 725,20
<i>Санузел</i>		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		34 700,46	34 199,12	34 832,69	33 725,20
<i>Балкон/лоджия</i>		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		34 700,46	34 199,12	34 832,69	33 725,20
<i>Тип дома</i>		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный
Корректировка	%		0%	0%	0%	4,17%
Скорректированная цена	руб./м2		34 700,46	34 199,12	34 832,69	35 131,54
<i>Общая валовая коррекция</i>			26,28%	26,40%	26,24%	30,70%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,805175038	3,787878788	3,81097561	3,25732899
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,96%	25,84%	26,00%	22,22%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		<b>34 708,02</b>			

Таблица 6.3. Расчет стоимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв.м.	Адрес, местоположение:	Справедливая стоимость 1 кв. м, без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200

### Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

**Жилая недвижимость**Скидка на торг

Согласно данным «Сборника рыночных данных №24» (СРД №24) под ред. Яскевича, средняя скидка на торг в средних городах составляет -9,2%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2019 г.</b>	<b>4,6</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>	<b>9,4</b>	<b>5,8</b>	<b>10,1</b>	<b>6,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,4</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
<b>Среднее по средним городам в мае 2019 г.</b>	<b>5,8</b>	<b>9,2</b>	<b>6,5</b>	<b>11,0</b>	<b>6,7</b>	<b>10,9</b>	<b>7,7</b>	<b>11,5</b>	<b>12,3</b>

Для целей корректировки было принято значение -9,2%.

Передаваемые права

Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Передаваемые права объектов-аналогов – право собственности. Оцениваемое право – право требования. Размер корректировки определялся согласно данным, представленным в открытых источниках<sup>10</sup>.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Для целей корректировки оценщик принял середину данного диапазона, т.е 7,5%.

Состояние отделки

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже без внутренней отделки, равно как и помещения Объекта оценки. Введение корректировки нецелесообразно. Объекты-аналоги обладают бюджетным ремонтом. Корректировка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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, 2018 г.

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

<sup>10</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

Таким образом, для целей корректировки было принято значение, равное -4376 руб. на 1 кв. м Расчёт корректировки представлен в таблице далее.

Таблица 6.4.

Показатели	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, руб. кв.м	45 692,00	45 092,00	45 846,00	44 531,00
Размер корректировки, руб. кв.м	-4 376,00	-4 376,00	-4 376,00	-4 376,00
Размер корректировки, %	-9,58%	-9,70%	-9,54%	-9,83%

#### Материал стен

Для расчета корректировки на материал стен, использовался «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Таким образом, корректировка для аналога №4, расположенного в панельном доме составляет  $1/0,96-1=4,17\%$

#### Корректировка на этаж

Не смотря на то, что часть объектов оценки и объектов-аналогов расположены на крайних этажах, корректировка не вводилась по причине того, что в домах расположения имеются технические этажи, и данные квартиры, по факту, расположены на предпоследнем этаже.

### **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, на дату оценки, составила, без учета НДС (20%):**

**51 215 154**

**(Пятьдесят один миллион двести пятнадцать тысяч сто пятьдесят четыре) рубля.**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 7.1. Предпосылки согласования

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.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки произведен одним подходом: сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного и доходного подхода.

В таблице приведены результаты по используемому подходу.

**Таблица 7.1. Полученные результаты**

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов		
	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1, литера 2	не применялся	51 215 154	не применялся

### 7.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

### 7.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. Принимая во внимание то, что стоимость Объекта оценки была рассчитана только одним подходом, дальнейшее согласование не требуется и примененному подходу присваивается 100% весовой коэффициент.

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

Таблица 8.1.

Имущественные права на квартиры							
№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Подъезд, этаж	Площадь, кв.м.	Адрес, местоположение:	Справедливая стоимость 1 кв. м, без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
2	4	2	1 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
3	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
4	33	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
5	36	2	2 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
6	61	2	2 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
7	65	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
8	68	2	3 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
9	93	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
10	96	2	3 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
11	100	2	4 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
12	128	2	4 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
13	129	2	5 п., 2 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
14	157	2	5 п., 9 эт.	61,8	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 144 956
15	161	2	6 п., 2 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
16	189	2	6 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
17	196	2	7 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
18	220	2	7 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
19	221	2	7 п., 9 эт.	63,6	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 207 430
20	224	2	7 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 1	34 708,02	2 294 200
21	1	2	1 п., 2 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200
22	25	2	1 п., 8 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200
23	29	2	1 п., 9 эт.	66,1	г. Иваново, ул. Кудряшова, литера 2	34 708,02	2 294 200
<b>Итого</b>				<b>1 475,6</b>			<b>51 215 154</b>

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

**51 215 154**

**(Пятьдесят один миллион двести пятнадцать тысяч сто пятьдесят четыре) рубля.**



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  
46 093 639 до 56 336 669 руб.**

## 9. 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 предопределенной 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. №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., Ордуэй 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

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г. запись регистрации 37-37/001-37/011/005/2016-4700/2. (земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома) с кадастровым номером: 37:24:010307:69, общей площадью 15391 кв. м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова
- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0171-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 37-RU 37302000-0172-2016 от 08 августа 2016 г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново.
- Проектная декларация на объект строительства по адресу: г. Иваново, ул. Кудряшова, лит.1, лит.2, размещена в сети Интернет от 31 августа 2016г. на сайте застройщика <http://slavdom37.ru/houses/ul-kudryashova-l2/docs/>.
- 1. 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.

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

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: [www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.kvm.ru](http://www.kvm.ru), [www.akrus.ru](http://www.akrus.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.arendator.ru](http://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, 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 погребы 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, запрещений, 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 использованием 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), характеризуемых 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**

**Объект-аналог №1**

[https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_65\\_m\\_1314\\_et.\\_1780409055](https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_1314_et._1780409055)

Все объявления в Иваново / Недвижимость / Квартиры / Купить / 2-комнатные / Вторичка

2-к квартира, 65 м², 13/14 эт. 2 970 000 ₽

8 905 059-08-80

Мария Андреевна  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2018  
Закреплено 28 объявлений  
5 объявлений пользователю

№ 1780409055, © 1506 (+5)

2-к квартира 65 м²  
13/14 эт. на выгодных условиях в Газпромбанке.  
Скидка от 9.2% на срок до 30 лет  
Живете дома, у себя дома!  
→ 20%

Первый взнос 594000 руб.  
Платеж в месяц 18198 руб  
Ставка 9.7%

Отправить заявку на кредит

Иваново, Ленинский район, Московский микрорайон, 15 р-н Ленинский

Продам 2-к в Московском МКР, расположение дома сады Мечети. Отделка ДСК, новая входная дверь, комнаты изолированные, просторная кухня. Квартира не угловая, светлая. Дом кирпичный, заселен. Рядом детский садик, школа № 36, остановка общественного транспорта, ТЦ "Ясень", спортивный центр- прекрасная инфраструктура. Работаем со всеми видами ипотек и сертификатами.

Похожие объявления

**Объект-аналог №2**

[https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_65.2\\_m\\_1414\\_et.\\_1788351089](https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_65.2_m_1414_et._1788351089)

2-к квартира, 65.2 м², 14/14 эт. 2 940 000 ₽

8 906 619-33-98

Написать сообщение

Михаил  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2013  
4 объявления пользователю

№ 1788351089, © 2921 (+6)

Скачайте приложение Volkswagen Connect

Узнать больше

Иваново, Ленинский район, Московский микрорайон, 15 р-н Ленинский

2-к в собственности более пяти лет, один совершеннолетний собственник. В квартире никто не прописан. Очень удобное расположение, магазины, сады, школа, Ясень, все в шаговой доступности. Квартира находится в монолитной части дома, стены - кирпич. Отделка от застройщика ДСК. Готова к сделке.

Похожие объявления

### Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k\_kvartira\_65\_m\_214\_et.\_1806887268

avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k\_kvartira\_65\_m\_214\_et.\_1806887268

Все объявления в Иваново / Недвижимость / Квартиры / Купить / 2-комнатные / Вторичка

2-к квартира, 65 м², 2/14 эт. 2 980 000 ₽


8 901 698-07-55

Написать сообщение

Ан Кливер Сити  
Агентство  
На Avito с декабря 2018  
Завершено 3 объявления  
17 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
Владислав

№ 1806887268 @ 1008 (+7)



Проверка квартиры Узнать историю перед покупкой

Этаж: 2 Общая площадь: 65 м²  
Этажей в доме: 14 Жилая площадь: 33 м²  
Тип дома: кирпичный Площадь кухни: 12.2 м²  
Количество комнат: 2-комнатные

Иваново, Ленинский район, Московский микрорайон, 15 р-н Ленинский

Продается замечательная двухкомнатная квартира в Московском микрорайоне д. 15

Квартира расположена в наиболее престижной и качественной части дома - монолитно-кирпичная часть дома! (для данного микрорайона - это наиболее удачный вариант постройки!)

\*\*\*\*\* ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ\*\*\*\*\*

- Квартира очень просторная, чистая и уютная!
- Много света, свежего воздуха. Очень хорошая энергетика!
- Отличная планировка с большой кухней, просторной прихожей и замечательными комнатами!
- Ванная и туалет - частично в кафеле.
- Хорошая лоджия застеклена качественными стеклопакетами и оборудована функциональными шкафами!
- Биметаллические радиаторы, счетчики на воду.
- Добротная металлическая входная дверь высокого класса прочности!
- В подвале остается часть мебели! Бонусом оставим прекрасные комнатные растения!
- Не требует срочных вложений!

\*\*\*\*\* ИНФРАСТРУКТУРА\*\*\*\*\*

Дом расположен в одном из самых современных в плане инфраструктуры микрорайонах города!

Замечательный, ухоженный двор с хорошими детскими и спортивными площадками!

Хорошая школа, детские сады, магазины и спортивные секции - все для комфортной и современной жизни! Общественный транспорт отвечает Вас в любой район города без проблем! Остановки рядом! В микрорайоне замечательная атмосфера спокойствия и благополучия!

ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ для дружной молодой семьи!!!

Чистая продажа! Быстрый выход на сделку!

У Вас есть шанс опередить всех желающих и приобрести квартиру ВАШЕЙ мечты!

ЗВОНИТЕ в любое время!

Любые формы оплаты! Помощь в одобрении ипотеки! Сопровождение сделки под ключ!!!

Вolkswagen Tiguan CONNECT

Как правильно продать квартиру?

ЖК Стрижи в Невском, м.Ломоносовская

avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k\_kvartira\_65\_m\_214\_et.\_1806887268

2-к квартира, 65 м², 2/14 эт. 2 980 000 ₽

Иваново, Ленинский район, Московский микрорайон, 15 р-н Ленинский

Продается замечательная двухкомнатная квартира в Московском микрорайоне д. 15

Квартира расположена в наиболее престижной и качественной части дома - монолитно-кирпичная часть дома! (для данного микрорайона - это наиболее удачный вариант постройки!)

\*\*\*\*\* ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ\*\*\*\*\*

- Квартира очень просторная, чистая и уютная!
- Много света, свежего воздуха. Очень хорошая энергетика!
- Отличная планировка с большой кухней, просторной прихожей и замечательными комнатами!
- Ванная и туалет - частично в кафеле.
- Хорошая лоджия застеклена качественными стеклопакетами и оборудована функциональными шкафами!
- Биметаллические радиаторы, счетчики на воду.
- Добротная металлическая входная дверь высокого класса прочности!
- В подвале остается часть мебели! Бонусом оставим прекрасные комнатные растения!
- Не требует срочных вложений!

\*\*\*\*\* ИНФРАСТРУКТУРА\*\*\*\*\*

Дом расположен в одном из самых современных в плане инфраструктуры микрорайонах города!

Замечательный, ухоженный двор с хорошими детскими и спортивными площадками!

Хорошая школа, детские сады, магазины и спортивные секции - все для комфортной и современной жизни! Общественный транспорт отвечает Вас в любой район города без проблем! Остановки рядом! В микрорайоне замечательная атмосфера спокойствия и благополучия!

ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ для дружной молодой семьи!!!

Чистая продажа! Быстрый выход на сделку!

У Вас есть шанс опередить всех желающих и приобрести квартиру ВАШЕЙ мечты!

ЗВОНИТЕ в любое время!

Любые формы оплаты! Помощь в одобрении ипотеки! Сопровождение сделки под ключ!!!

ЖК Стрижи в Невском, м.Ломоносовская



**Объект-аналог №4**


https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/200381697/

ivanovo.cian.ru/sale/flat/200381697/ 5 авг, 09:32 243 просмотра, 5 за сегодня Платное

### 2-комн. квартира, 64 м<sup>2</sup>

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, мкр. Московский, 14Ак2 [На карте](#)

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



7 фото

**64 м<sup>2</sup>**

Общая

**30 м<sup>2</sup>**

Жилая

**13 м<sup>2</sup>**

Кухня

**16 из 17**

Этаж

**2016**

Построен

Продам двухкомнатную Индивидуальной планировки в Московском микрорайоне.

Большая светлая кухня, прихожая, лоджия застеклена, комнаты изолированы. Хорошие соседи. Рядом детский садик, ТЦ Ясень, школа, спортивный комплекс, остановка, магазины. У дома хорошая парковка. Один взрослый собственник.

[Узнайте больше](#)

**2 850 000 ₹** 44 531 ₹/м<sup>2</sup>

[Покупаете в ипотеку?](#)

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 930 363-63-03**

**+7 930 363-63-09**


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

---

ПРО:

**Департамент Ивановской недвижимости**

Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
Еще 133 объекта



Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство  
**«Российская коллегия оценщиков»**  
 105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, д/в 308;  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rtooo.ru; http://www.rtooo.ru

**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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
 105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, д/в 308;  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@rtooo.ru; http://www.rtooo.ru

Министерство экономического развития Российской Федерации (МЭРТ)  
 Ассоциация юристов России (АЮР)  
 Торгово-промышленная палата Российской Федерации (ТПП РФ)  
 Член Международного комитета по стандартам оценки (IFCO)

**Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Амбарова Александра Юрьевича**  
 (ИФСО оценщика)

о том, что **Амбаров Александр Юрьевич**  
 (ИФСО оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 декабря 2018 г.  
 Дата составления выписки 20 декабря 2018 г.

Исполнительный директор  С.Д. Звягин



Zoom out (Ctrl-Minus)

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

**ВТБ СТРАХОВАНИЕ**

**ДОГОВОР обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000295**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2018 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Числовой код подразделения 503001000	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	
ЛИЦО, ответственность которого застрахована	ОО «ОМ-Консалт» Данное лицо является заказчиком Договора на Страхование такое же как и Лицо, ответственность которого застрахована, если иное не предусмотрено Договором.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за применение вреда имуществом Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за применение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественный интерес которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо возмещает/возмещает на возмещение.	
СТРАХОВАЯ СУММА	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).	
Лимит ответственности по одному страховому случаю	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).	
ФРАКЦИЗКА	Не установлена	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	63 000,00 (шестьдесят три тысячи руб. 00 коп.). Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» декабря 2018г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г. Страхование, оформленное настоящим Договором, прекращается на случай причинения вреда, произошедшего на время 30 календарных дней, следующих за датой уплаты страховой премии.	
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.	
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«14» декабря 2018г. город Москва.	
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 ИНН: 770226729 КПП: 770700001 БИК: 044525167 Расчетный счет: 4070191000000000009 Банк: ПАО «Сбербанк России» г. Москва Кор. счет: 30101810700000000187 Представитель Страховщика: Морозов А.А.	Страхователь: ООО «ОМ-Консалт» Адрес местонахождения: 115432, город Москва, проезд Кокушкин 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 ИНН: 7725779683 БИК: 044525167 Расчетный счет: 407028100200000003983 Банк: АКБ «Сбербанк России» (ЗАО) г. Москва Кор. счет: 301015108000000002676 Представитель Страхователя: Сидоренов М.С.
На основании Доверенности № 88217 от 01.12.2017г.	На основании	М.П.



Диплом  
 № 002348  
 01 декабря 2018 года





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


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

Дата выдачи: 23.08.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	37:24:010307:69
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Жилые дома высотой девять и выше этажей, с размещением объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещенных дома, площадь 13 391 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ивановская область, г.Иваново, ул.Кудряшова
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Славянский Дом", ИНН: 3728026289, ОГРН: 1033700062990
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 37-37/001-37/011/002/2016-4700/2 от 23.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.07.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

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

Государственный регистратор  Карасев А.С.  
(подпись, печать)

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

**РАЗРЕШЕНИЕ на строительство**

08.08.2016 №37-ИУ37302000-0172-2016

Администрация города Иваново

наименование государственного федерального органа исполнительной власти (далее - орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации), осуществляющий выдачу разрешения на строительство: Государственное учреждение по инициативе «Роспотребнадзор» в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

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

3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24:010307:69
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	37:24:010307
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	---
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка от 08.07.2016 № ИУ37302000-0000000003293, утвержденный приказом начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново от 08.07.2016 №219-г
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	---
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация объекта «Здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова. Многоквартирный жилой дом литер 1» разработана ООО «СлавПроекто (адрес: 10-07/15 г. Иваново 2015)
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	Общая площадь (кв. м):	20827,21
	Площадь участка (кв. м):	15391,0
	Объем (куб. м):	72031,5
	в том числе подземной части (куб. м):	6273,0
	Количество этажей (шт.):	10
	Высота (м):	32,12
	Количество подземных этажей (шт.):	1
	Вместимость (чел.):	---
	Площадь застройки	2926,5

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

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

Временно исполняющий полномочия главы города Иваново  С.О. Золотарев

08.08.2016 М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до \_\_\_\_\_ г.

М.П. \_\_\_\_\_ г.

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

Изменения и дополнения от «31» августа 2016 г.

**ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»
Место нахождения	Юридический адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велижская, д. 8  Почтовый адрес: 153022 г. Иваново, ул. Велижская, д. 8 Тел.: 938-100, 938-101, тел/факс: 938-106  Дополнительные офисы продаж: - ТМ «ЕВРОЛЕНД»: г. Иваново, ул. Кузовковых, д. 141, №957 (справа от главного входа), тел. 92-05-05; 92-05-04 - ТРЦ «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»: г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 32 (2 ой уровень, рядом с атриумом), тел. 933-155  E-mail: slavyanskiidom@yandex.ru Сайт: www.slavyansk37.ru
Режим работы	Офис продаж на ул. Велижская, д. 8 Понедельник-пятница с 8-30 до 17-30 Суббота, Воскресенье с 9-00 до 16-00  Офис продаж в ТМ «Евроленд» и ТРЦ «Серебряный город» Понедельник-воскресенье с 10-00 до 21-00
Государственная регистрация	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом и Юв». Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц. Регистрационный номер 4193 от 4 февраля 1999 г. Выдано регистрационной палатой г. Иваново.  Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом». Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия 37 № 001433533 от 26 января 2010 г.
Реквизиты	ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 103370062990 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2, р/с 4070281060000003265 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново, к/с 3010181000000000705 БИК 042406705
Учредитель	100 % уставного капитала принадлежит физическому лицу Звонкову Сергею Николаевичу.
Проекты строительства многоквартирных домов, в которых застройщик принимал участие в течение трех предыдущих лет	2012 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Водониворная, д.17. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 2 квартал 2014 г.  2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Лагерная, д.49А. Срок ввода в эксплуатацию — 2 квартал 2014 г.

Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.42. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.
2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.19. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	2013 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Кокосское шоссе, д.18. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2015 г. Фактическая сдача объекта — 3 квартал 2015 г.
2014 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Чапаева, д.40А. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2016 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2015 г.	
Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выданном лицензию в соответствии с федеральным законом	Не имеется
Информация о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Свидетельство № 0002-2009-3728026289-С-114 от 24.12.2009 г. Свидетельство № 0002-2-2009-3728026289-С-114 от 12.05.2010 г. Свидетельство № 0002-03-2010-3728026289-С-114 от 01.10.2010 г. Свидетельство № 0002-04-2012-3728026289-С-114 от 21.06.2012 г. Свидетельство №0002-05-2015-3728026289-С-114 от 22.01.2015 г., выданы Саморегулируемой организацией некоммерческое партнерство «Ивановское Объединение Строителей» СРО-С-114-16122009
Финансовый результат за 2 квартал 2016 года	0,1 млн. руб.
Кредиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	56 млн. руб.
Дебиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	139 млн. руб.

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Права застройщика на земельный участок	Государственная регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010307:69, расположенный по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кудряшова, № 37-37/001-37/011/002/2016-47002 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, удостоверившей проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г.
Месторасположение строящегося дома	Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв.м, расположенного в г. Иваново на улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Описание строящегося дома	Проект жилого дома разработан ООО «СлавПроект» г. Иваново (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО 191-12-06-14006 от 17.12.2014 г., выдано Некоммерческим Партнерством Проектировщиков «Современные технологии проектирования»)  Объект капитального строительства — Литер 1 - представляет собой 10-ти этажный, в том числе подземный этаж, 7-ми секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах (офисы), имеет «Г»-образное расположение.  Строительство ведётся в один этап, нивало 3 квартал 2016 года, окончание 4 квартал 2017 года.  Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учётом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Сэндвич» с тонкой штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составит 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм, 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных пазогребневых блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.  Перекрытия – выполнены железобетонными многослойными плитами. Лестничные марши - сборные железобетонные.  Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков. Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций и наличием необходимых технических помещений.  Крыша совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованном водостоком.  Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (г.п. - 630 кг).  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 дублированием. 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 лифт с лиф-

Описание квартир	товым холлом, имеющим естественное освещение и выход непосредственно наружу через тамбур. Входы в офисные помещения 1-го этажа со стороны главных фасадов, со стороны вне дворовой части здания, имеют отдельные изолированные входы через тамбур и оборудованы пандусами с уклоном в 20°, с учетом обслуживания маломобильных групп населения.  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.  Отклонение дома — центральное.  Предусмотрено благоустройство прилегающей территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, въезд машин к жилому дому будет со стороны ул. Кудряшова, предусмотрено озеленение территории.  Общее количество квартир – 224, в том числе: - однокомнатные (секции 1-7) - 96, площадь от 44,5 кв.м до 45,8 кв.м; - двухкомнатные (секции 1-7) - 112, площадь от 61,8 кв.м до 66,1 кв.м; - трехкомнатные (секция 4,5) - 16, площадь 87,2 кв.м. Общая площадь квартир (без подвоя): 11 995,2 кв.м. Общая площадь квартир (с учётом лоджий К=0,5): 12 452 кв.м. Общая площадь квартир (с учётом лоджий К=1,0): 12 908,8 кв.м. Полная площадь квартир — 12 908,8 кв.м. Нежилые помещения на 1 этаже — 16 объектов, полная площадь нежилых помещений — 1 552 кв.м.  Высота помещений от пола до потолка 2,7 м.  Предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.  В квартирах предусмотрены электроплиты.  Квартиры сдаются с черновой отделкой, с выполнением следующих работ: - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стоки без внутренней поквартирной разводки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стоки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки); - выполнена внутриквартирная электропроводка с установкой электросчетчика и комочных устройств; - установлен наружный дверной блок (входной в квартиру); - остеклены оконные проемы и лоджии изделиями из ПВХ (без установки подоконника и откосов); - выполнены работы по оштукатуриванию стен (за исключением рустов, потолка, оконных и дверных проемов, лоджий); - выполнена цементная выравнивающая стяжка полов (за исключе-
------------------	--

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

Заместитель директора  
ООО «Славянский Дом»



Скворцова Т.М.

*Учен. Меркулова А.М.*

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

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

08.08.2016

№37-РУ37302000-0171-2016

Администрация города Иваново

исполнение управленческих функций органов исполнительной власти для целей использования земель города Иваново Российской Федерации, на основании утвержденного федерального органа исполнительной власти для целей использования земель города Иваново Российской Федерации, на основании утвержденного федерального органа исполнительной власти для целей использования земель города Иваново Российской Федерации, в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

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

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

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

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

Временно исполняющий полномочия главы города Иваново С.О. Золкин

08.08.2016  
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

<p align="center"><b>ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ</b> на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом Литер 2 от 08 августа 2016 года</p> <p align="right">Изменения и дополнения от «31» августа 2016 г.</p> <p align="center"><b>ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ</b></p>	
Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»
Место нахождения	Юридический адрес: 153022 г. Иваново, ул. Великая, д. 8  Почтовый адрес: 153022 г. Иваново, ул. Великая, д. 8 Тел.: 938-100, 938-101, тел/факс: 938-106  Дополнительные офисы продаж: - ТМ «ЕВРОЛЭНД»: г. Иваново, ул. Кукольников, д. 141, №957 (справы от главного входа), тел. 92-05-05; 92-05-04 - ТРЦ «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»: г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 32 (2 ой уровень, рядом с парком), тел. 933-155  E-mail: slavianskiydom@yandex.ru Сайт: www.slavdom37.ru
Режим работы	Офис продаж на ул. Великая, д. 8 Понедельник-пятница с 8-30 до 17-30 Суббота, Воскресенье с 9-00 до 16-00  Офис продаж в ТМ «Евроленд» и ТРЦ «Серебряный город» Понедельник-воскресенье с 10-00 до 21-00
Государственная регистрация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом и Юв».</b> Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц. Регистрационный номер 4193 от 4 февраля 1999 г. Выдано регистрационной палатой г. Иваново.  <b>Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом».</b> Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц Серия 37 №.001433533 от 26 января 2010 г.
Рекавиты	ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 1033700062990 ОКЛЮ 44750668, ОКВЭД: 45.2, р/с 40702810600000003265 в АО СБ «ИВАНОВО» г. Иваново, и/с 3010181000000000705 БИК 042406705
Учредитель	100 % уставного капитала принадлежит физическому лицу Званову Сергею Николаевичу.
Проекты строительства многоквартирных домов, в которых застройщик принимал участие в течение трех предыдущих лет	2012 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Водопольная, д.17. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 2 квартал 2014 г. 2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Лагерная, д.49А. Срок ввода в эксплуатацию — 2 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.

2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.42. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2014 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Свободы, д.19. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2014 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2014 г.	
2013 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. Коммуное шоссе, д.18. Срок ввода в эксплуатацию — 4 квартал 2015 г. Фактическая сдача объекта — 3 квартал 2015 г.	
2014 – 2015 гг. – строительство многоквартирного жилого дома по ул. 2-я Чапаева, д.40А. Срок ввода в эксплуатацию — 1 квартал 2016 г. Фактическая сдача объекта — 4 квартал 2015 г.	
Информация о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроки ее действия, об органе, выдавшем лицензию в соответствии с федеральным законом	Не имеется
Информация о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	Свидетельство № 0002-2009-3728026289-С-114 от 24.12.2009 г. Свидетельство № 0002.2-2009-3728026289-С-114 от 12.05.2010 г. Свидетельство № 0002.03-2010.3728026289-С-114 от 01.10.2010 г. Свидетельство № 0002.04-2012-3728026289-С-114 от 21.06.2012 г. Свидетельство №0002.05-2015- 3728026289-С-114 от 22.01.2015 г., выдана Саморегулируемой организацией некоммерческого партнерства «Ивановское Объединение Строителей» СРО-С-114-16122009
Финансовый результат за 2 квартал 2016 года	0,1 млн. руб.
Кредиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	56 млн. руб.
Дебиторская задолженность за 2 квартал 2016 года	139 млн. руб.

**ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Цель проекта строительства	Реализация квартир на рынке жилья, улучшение жилищных условий населения.
Результаты проведения экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы за № 37-2-1-3-0052-16, проведенной ООО «Ивановский центр негосударственных экспертиз» 15 июля 2016 г. Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610022 выдано Федеральной службой по аккредитации.
Разрешение на строительство	Разрешение на строительство здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по улице Кудряшова в г. Иваново. Многоквартирный жилой дом Литер 2. №37-РУ/37030000-0171-2016 от 08 августа 2016 г., выдано Администрацией города Иваново.

Права застройщика на земельный участок	Государственная регистрация права собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010307:69, расположенный по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кудряшова, № 37-37/001-37/011/002/2016-4700/2 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, удостоверившей проведенную государственную регистрацию прав от 23.08.2016 г.
Месторасположение строящегося дома	Территория строительства состоит из одного земельного участка площадью 15391 кв.м, расположенного в г. Иваново на улице Кудряшова вблизи перекрестка с проспектом Строителей.
Описание строящегося дома	<p>Проект жилого дома разработан ООО «СлавПроект» г. Иваново (Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО 191-12-06-14006 от 17.12.2014 г., выдано Некоммерческим Партнерством Проектировщиков «Современные технологии проектирования»).</p> <p>Объект капитального строительства — Литер 2 - представляет собой 10-ти этажный, в том числе подземный этаж, 2-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах (офиса).</p> <p>Строительство ведётся в один этап, начало 3 квартал 2016 года, окончание 4 квартал 2017 года.</p> <p>Основные несущие стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм по всей высоте стены, что составляет 1,5 кирпича. С учетом наружного утепления по системе наружной теплоизоляции типа «Смайл» с ушной штукатуркой по утеплителю, в проекте применена фасадная система «КНАУФ-Теплая стена», ширина несущих стен составляет 510 мм. Внутренние несущие стены выполнены из силикатного кирпича толщиной 380 мм, 510 мм. Межкомнатные перегородки из силикатных газосребиных блоков шириной 70 мм. Перегородки в нежилом этаже выполнены гипсокартонными ГКЛВ по металлическому каркасу толщиной 100 мм.</p> <p>Перекрытия – выполнены железобетонными многослойными плитами. Лестничные марши - сборные железобетонные.</p> <p>Фундамент выполнен из железобетонных фундаментных блоков. Имеется техническое подполье с разводкой инженерных коммуникаций и наличием необходимых технических помещений.</p> <p>Крыша совмещенная плоская, утепленная, не эксплуатируемая с внутренним организованном водостоком.</p> <p>Каждый подъезд оснащен грузопассажирским лифтом (пл. - 630 кв).</p> <p>Входы в подвалы со стороны дворового фасада. Перед входом в каждую входную группу устраивается входная площадка с лестничным маршем, тамбур с установкой металлических дверей с домофоном. Для вертикального сообщения между жилыми этажами и доступа маломобильных групп населения, в каждом подъезде секций жилого дома, запроектирована закрытая внутренняя</p>

Описание квартир	<p>Входная клетка, в объеме которой запроектированы лифт с лифтовым холлом, имеющие естественное освещение и выход непосредственно наружу через тамбуры. Входы в офисные помещения 1-го этажа со стороны главных фасадов, со стороны вне дворовой части здания, имеют отдельные изолированные выходы через тамбур и оборудованы пандусами с уклоном в 20°, с учетом обслуживания маломобильных групп населения.</p> <p>Входные двери шириной 1,5 м, глубина входных тамбуров в жилой части дома не менее 1,8 м, высота элементов порога не превышает 0,012 м, пороги к лифтам и внутренние дверные проемы не имеют порогов и перепада высот пола.</p> <p>Отопление дома — центральное.</p> <p>Предусмотрено благоустройство придомовой территории: асфальтированные тротуары, проезды к дому, площадки для временного хранения автомобилей, благоустроенные спортивные и детские площадки, подходы к лифтам и внутренние дверные проемы со стороны ул. Кудряшова, предусмотрено озеленение территории.</p> <p>Общее количество квартир – 80, в том числе: - студии (секция 2) - 32, площадь от 33,7 кв.м до 34,2 кв.м; - однокомнатные (секция 1) - 16, площадь 45,8 кв.м; - двухкомнатные (секция 1,2) - 32, площадь от 57,5 кв.м до 66,1 кв.м. Общая площадь квартир (без лоджий): 3 472 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий K=0,5): 3 649,2 кв.м. Общая площадь квартир (с учетом лоджий K=1,0): 3 826,4 кв.м. Полная площадь квартир — 3 826,4 кв.м. Нежилые помещения на 1 этаже — 5 объектов, полная площадь нежилых помещений — 464,7 кв.м.  Высота помещений от пола до потолка 2,7 м.</p> <p>Предусмотрено панорамное остекление лоджий с металлическими перилами. Остекление выполнено из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением, с защитой помещений от шума и вентиляционными клапанами.</p> <p>В квартирах предусмотрены электрощиты.</p> <p>Квартиры сдаются без черновой отделки и внутриквартирной электроразводки, с выполнением следующих работ: - смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой отопительных приборов; - смонтирована система хозяйственно-бытовой канализации (смонтированы стоки без внутренней поквартирной разводки); - смонтированы системы горячего и холодного водоснабжения (смонтированы стоки, установлены приборы учета с запорной арматурой без внутренней поквартирной разводки); - установлены электросчетчик и вводной электрощит в помещение квартиры; - установлен наружный дверной блок (входной в квартиру); - остеклены оконные проемы и лоджии отделены из ПВХ (без установки подоконников и откосов).</p>
Состав общего имущества	В состав общего имущества входят помещения для технических и инженерных коммуникаций, помещения, не являющиеся частями







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 новой 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 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 Участника: Antonova@ukndm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slaydom37@mail.ru.

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

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

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

10.7. Уклонение Застройщика от своих обязательств по Договору по осуществлению фактических и юридических действий, направленных на передачу указанных Объектов долевого строительства Участнику и 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 у 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 обнаружении несогласия 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 иные 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: *Slaydom* - Участник долевого строительства: *Antonova*

государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области или неподписание при необходимости соответствующего соглашения в указанный срок будет считаться уклонением Застройщика от обращения Участника в суд с требованиями о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства на Участника и взыскания у 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@ukndm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: slaydom37@mail.ru.

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

**11. Заключительные положения**

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

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

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

11.4. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что:

- данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, каково-либо основание для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
- настоящий Договор не заключается в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам известно о законности настоящего Договора;
- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица – 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 в ходе переговоров. Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о юрисдикции и подсудности.

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

Застройщик: *Slaydom* - Участник долевого строительства: *Antonova*

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»  
 53022, г. Иваново, ул. Великая, д.8  
 тел.: 93-81-00, 93-81-01, тел./факс 93-81-06  
 ИНН 3728026289 КПП 370201001  
 ОГРН 1033700062990  
 ОКПО 44750668, ОКВЭД: 45.2  
 р/с 4070281060000000032  
 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново  
 к/с 30101810000000000705  
 БИК 042406705

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»  
 Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельничская 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: *Скворцова Т.М.*  
 М.П. *Скворцова Т.М.*

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области  
 Исполнительный директор: *Сорокина Г.И.*  
 М.П. *Сорокина Г.И.*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области  
 Исполнительный директор: *Сорокина Г.И.*  
 М.П. *Сорокина Г.И.*

Застройщик: *Slaydom* - Участник долевого строительства: *Antonova*

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

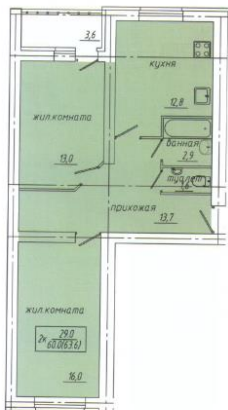
План квартиры №1,25,29

Заместитель директора: *Скворцова Т.М.*  
 М.П. *Скворцова Т.М.*

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

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

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



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

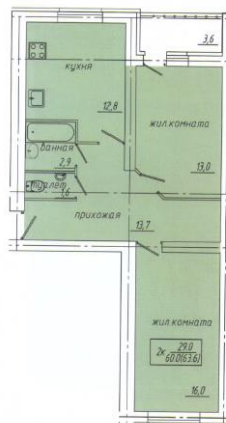


Генеральный  
директор *Степанков Р.Б.*



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

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



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

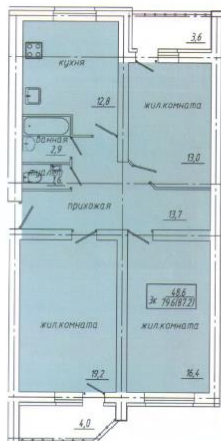


Генеральный  
директор *Степанков Р.Б.*



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

План квартиры №97,125



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

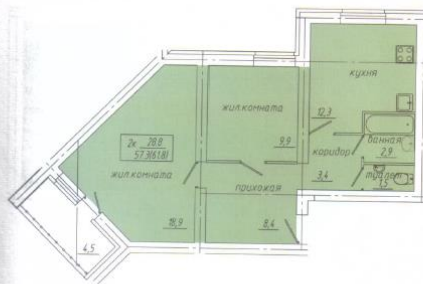


Генеральный  
директор *Степанков Р.Б.*



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

План квартиры № 100,128



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

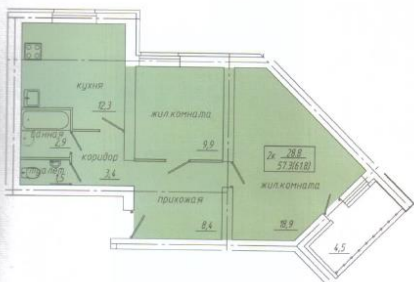


Генеральный  
директор *Степанков Р.Б.*



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

План квартиры № 129,157

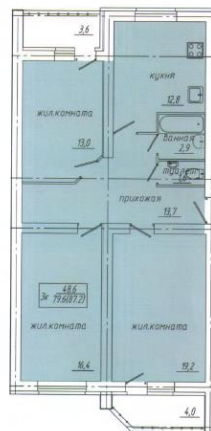


Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

Генеральный  
директор *Степанов Р.Б.*

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

План квартиры № 132



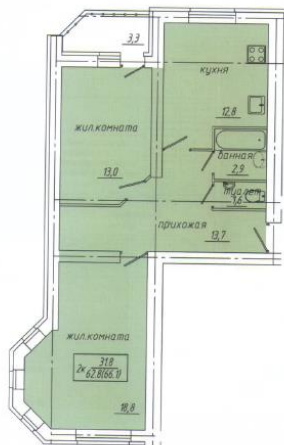
Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

Генеральный  
директор *Степанов Р.Б.*

18 / 26

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

План квартиры № 196,220,224



Заместитель  
директора *Скворцова 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 (Литера 1)

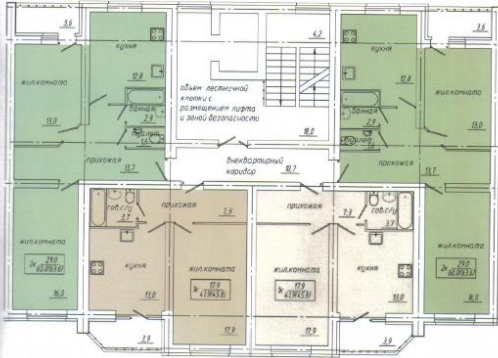


Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

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 *С.С. Сковорова* Т.М.

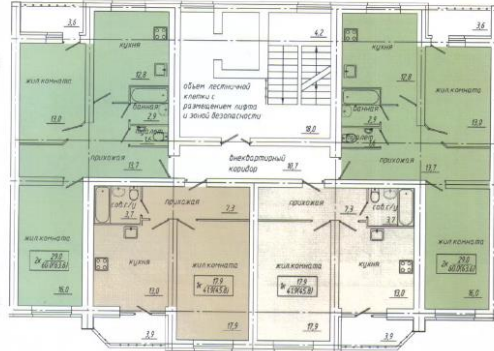


Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков* Р.Б.



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. Сковорова* Т.М.

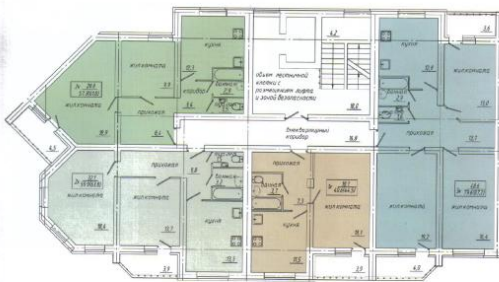


Генеральный  
директор *Р.Б. Степанков* Р.Б.



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. Сковорова* Т.М.



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



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

План 2-9 этажи, 5 подъезд (Литер 1)



Заместитель  
директора *С.С. Сковорова* Т.М.



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



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

План 2-9 этажи, 6 подъезд (Литера 1)



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*

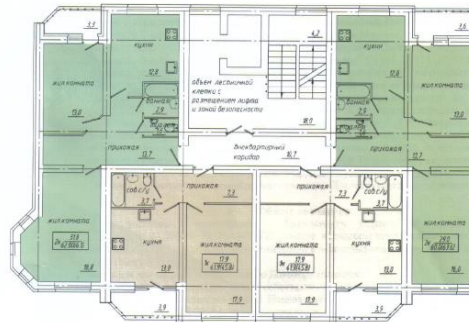


Генеральный  
директор *Степанов Р.Б.*



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

План 2-9 этажи, 7 подъезд (Литера 1)



Заместитель  
директора *Скворцова Т.М.*



Генеральный  
директор *Степанов Р.Б.*



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 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 782443207, 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, 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 37:24:010307:09, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кудряшова, № 37-37/001-37/011/002/2016-4700/2 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 Литера 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 ОВС №4314 77-21), адрес: 111024, 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 30 101810200000000823, БИК 044525823, тел/факс +7 (495) 777-34-52.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект долевого строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства и доля в общей 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 заключены 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 жильными 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 жилье 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, определенная 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 2 — здание смешанного использования: с 80-ю жильными 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):

Table with 6 columns: № п/п, Этаж, Номер квартиры, Номер подъезда, Общая площадь квартиры (площадь комнаты и площадь лоджии, рассчитанная с коэффициентом 1,0), Количество комнат, Цена Объекта долевого строительства в рублях (НДС не предусмотрен). Total sum: 13 080 000.

3.4. Планы Объектов долевого строительства и планы этажей, на которых располагаются Объекты долевого строительства, прилагаются 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, установленные застройщиком).

Участник долевого строительства: [Signature]

приборы учета с запорной арматурой без внутренней квартирной разводки).
3.5.4. Установлены электросчетчик и вводной электрощит в помещении квартиры
3.5.5. Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру).
3.5.6. Остекленные оконные проемы и лоджии (балконы) izdelани из ПВХ без установки подоконников и откосов).
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 применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указанного в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначением. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и 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 при строительстве 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 перевода 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 уплачивает 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 производит соответствующим платежом.

4.4. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из точечной 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 Квартиры, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора. Расчет стоимости разных 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 Квартиры, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то Участник долевого строительства дополняет возникшую разницу в течение 9 (девяти) рабочих дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если уточненная Полная площадь квартир окажется меньше Полной площади Квартиры, 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 расчет Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства.
4.4.4. Площадь квартир и площадь лоджий, а соответственно и Цена Договора не могут быть изменены 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 влосу Участником долевого строительства, не производится.

Участник долевого строительства: [Signature]

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 (трех) экземплярах.
Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения подписывает указанный Акт о выполнении финансовых обязательств и возвращает 1 (один) экземпляр Застройщику или предоставляет мотивированный отказ от такого подписания.
В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора Застройщик не предоставляет 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 мотивированном отказе Застройщика от подписания указанного Акта о выполнении финансовых обязательств, а равно при уклонении Застройщика от такого подписания или отдачи 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 в п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.
5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартир к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять 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 передается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства: [Signature]

6.1. С привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, а 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, в соответствии с требованиями законодательства.
6.1.5. Совместно с Участником в срок, не превышающий 1 (одного) 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 Полное в соответствии с Договором страхование и документы подтверждающие оплату страховой премии по такому Полному, 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 паспорта, 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 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 обязательств, 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 перешедшим к Участнику долевого строительства с даты подписания указанного Акта включительно.
6.2.4. Не производить перепланировку квартир до регистрации права собственности на них. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проценты), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.
6.2.5. В равных долях с Застройщиком нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6.2.6. За свой счет нести расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника на Объекты долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6.2.7. Совместно с Застройщиком в срок, не превышающий 1 (одного) 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:

Участник долевого строительства: [Signature]



-получения регистрационных документов о регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства;

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...

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков...

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 (три) месяца, 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...

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...»

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

7.8. В случае нарушения Застройщиком сроков получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию по п.5.1. Договора, а равно сроков передачи Объектов долевого строительства в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора...

8 Гарантии качества

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

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

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

Участник долевого строительства

(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 материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, 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 усмотрению 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.

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 согласию Сторон.

10.3. В предусмотренном 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 Участника: Antonova@ukmdm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: sardim@yandex.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.

Участник долевого строительства

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

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

10.8. В случае принятия Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области решения о приостановлении государственной регистрации при возникновении сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных Застройщиком документов или достоверности указанных в них сведений, Застройщик обязан в максимально короткие сроки предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области дополнительные документы, подтверждающие наличие оснований для государственной регистрации прав на Объекты долевого строительства, а также подлинность документов и достоверность содержащихся в них сведений и (или) при необходимости подшить 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@ukmdm.ru по следующему электронному адресу уполномоченного лица Застройщика: sardim@yandex.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 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 в подписания акта приема-передачи квартиры.

11.3. Стороны обязуются сохранить 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. Подписавшая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что:
- данная сделка является экономически обоснованной, не является мнимой и/или притворной, каковые основания для оспаривания сделки у Сторон и/или участников Сторон отсутствуют;
- настоящий Договор не заключается в противоречии с целью деятельности, определенное ограниченными в учредительных документах Сторон, Сторонам издается о законности настоящего Договора;
- полномочия подписывающих лиц не ограничены договором либо полномочия органа юридического лица.

Участник долевого строительства

лица — его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в случае либо как они могут считаться основными из обстоятельств, в которой совершается сделка, и при заключении настоящего Договора подписывающие его лица и Стороны не выходят за пределы этой ограниченной, 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. Претензионное письмо, обязан дать мотивированный ответ на него в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения ответа. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

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

11.8. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение №1 - Планы Объектов долевого строительства согласно проектной документации.
- Приложение №2 - Планы этажей с расположением Объектов долевого строительства в Объекте недвижимости согласно проектной документации.

12 Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО «Саввинский Дом», 153022, г. Иваново, ул. Волжская, д.8, тел: 93-81-00, 93-81-01, тел/факс 93-81-06, ИНН 3728026289 КПП 370201001, ОГРН 1033700062990, ФАКТО 44750668, ОКВЭД: 45.2, р/с 4070281060000003265 в АО КБ «ИВАНОВО» г. Иваново, к/с 3010181000000000705 БИК 042406705
Участник долевого строительства: ООО «УК МДМ» Д.У. ЭПИФ недвижимость «Сатурнов», 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 (Скворцова Т.М.)

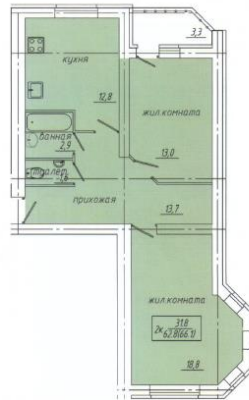
Генеральный директор (Степанков Р.Б.)

Участник долевого строительства



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

План квартиры № 1,25,29



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

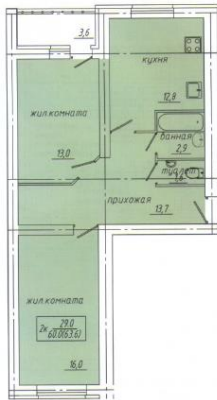


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



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

План квартиры № 4,32



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

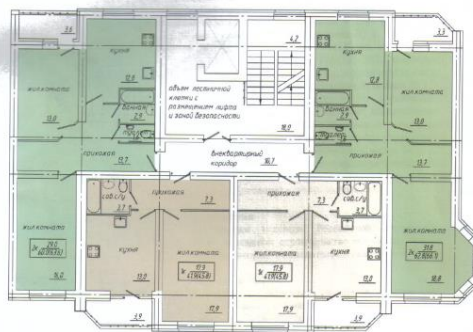


Генеральный  
директор *[Signature]* Степанков Р.Б.



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

План 2-9 этажи, 1 подъезд (Литера 2)



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



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





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
75 (семьдесят пять) листов

Печать/подпись \_\_\_\_\_

