

ООО "Мобильный Оценщик"

117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43 оф
704

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 772801001

Тел: 8-495-107-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 2988600/1-201027-1206

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ НА КВАРТИРУ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЩЕЛКОВСКИЙ РАЙОН, ПОС. СВЕРДЛОВСКИЙ,

МКЖЗ «ЛУКИНО-ВАРИНО», КОРПУС № 9, УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ 1154

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

03 НОЯБРЯ 2020 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

03 НОЯБРЯ 2020 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



ОЦЕНКА.МОБИ

г. Москва, 2020 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	5
1.4	Сведения о заказчике	5
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	6
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.7	Термины и определения	7
1.8	Использованные материалы	8
2	Описание Объекта оценки	9
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	9
2.2	Общая характеристика здания	9
2.3	Характеристика объекта оценки	10
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	11
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	11
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июнь 2020 г.	11
3.1.2	Прогноз основных макроэкономических показателей	11
3.1.3	Главные общественно-политические события 2020 г.	13
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	14
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Москвы и Подмосковья в июне-июле 2020 года.	14
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	16
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	17
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	18
4	Анализ ликвидности объекта оценки	22
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	23
5.1	Этапы проведения оценки	23
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	23
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	24
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	24
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	25
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	26
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	28
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	34
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	36
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	37
8	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	39
9	Документы на объект оценки	43
10	Документы оценщика	69

1 Общие сведения и выводы**1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения оценки	Договор №2988600 на проведение оценки от 31.10.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Право требования на квартиру, назначение – жилое, общей площадью 35,7 м ² , расположенная по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Найденова Юлия Федоровна
Сведения об имущественных правах	Право требования
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не производился ¹
Дата оценки	03 ноября 2020 года
Дата составления отчета	03 ноября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	03 ноября - 03 ноября 2020 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	80,5749 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	2 357 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 357 000 (Два миллиона триста пятьдесят семь тысяч) рублей 29 000 (Двадцать девять тысяч) долларов США
Ликвидационная стоимость	1 955 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб. 24 000 (Двадцать четыре тысячи) долл. США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ **Виноградов А.Н.**

Отчёт утвердил руководитель: _____ **Шарапова М.А.**

¹ См.п. 1.5 «Принятые при проведении оценки допущения»

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Право требования на квартиру, назначение - жилое, общей площадью 35,7 м ² , расположенная по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Право требования на квартиру, назначение - жилое, общей площадью 35,7 м ² , расположенная по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 10 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Право требования
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право требования. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	3 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	6 мес.
Дата оценки	03 ноября 2020 года
Дата составления отчета	03 ноября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	03 ноября - 03 ноября 2020 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр не производился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43 оф 704
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 772801001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2000SB40R3146 от 17.07.2020 г., выдан САО «ВСК», на сумму 30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль срок действия с 24.09.2020 г. по 23.09.2021 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Виноградов Антон Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО "СФСО", рег. №559, Свидетельство № 559 от 01.06.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г., рег. № 000504).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010710-1 от 17.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2000SB40R3152 выдан САО «ВСК» от 17.07.2020 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия 24.10.2020 г. по 23.10.2021 г.
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: info@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28-Е, оф. 411; эл. почта: smolensk@nkce.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 997950001
Юридический адрес	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них».
- Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии не были предоставлены Заказчиком. Проанализировав объявления о продаже квартир в месте расположения объекта оценки, Оценщик определил, что большая часть квартир продается "без отделки". В связи с этим, оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры соответствует состоянию квартиры, определенному Договором долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г., а именно, тип отделки квартиры - «без отделки».
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены. В связи с этим оценщиком не была применена корректировка на площадь кухни, а так же сделано допущение, что планировка квартиры соответствует поэтажному плану.
- Согласно открытым источникам в интернете: <https://su22.ru/press/news/vydacha-klyuchej-v-korpuse-9-zhk-lukino-varino/>, объект оценки расположен в здании, которое введено в эксплуатацию и имеет почтовый адрес.
- В связи с тем, что в Договоре долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г. указана общая площадь объекта оценки с учетом летнего помещения, оценщик использовал в расчетах общую площадь объекта оценки с учетом летнего помещения.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "СФСО".

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

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 (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Используемые материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 10):

1. Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2020-12735050 от 13 августа 2020г.
3. Решение Суда № А11-1894/2020 от 22 мая 2020 года

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Строительный адрес	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154
Район, микрорайон	Щелковский район
Расстояние от МКАД	28 км.
Расстояние от ж/д станции	9,5 км от станции «Монино»
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутное такси
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	Монинское ш. - 1,5 км.
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажная
Плотность застройки	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2020
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	150
Физический износ, %	<p>%</p> <p>Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.</p> <p>Таким образом, $I (\%) = (2020 - 2020) / 150 \times 100\% = 0\%$</p>
Кол-во этажей в здании	14-16
Тип/планировка здания	Монолитный
Материал стен	Сплошные стеновые блоки из ячеистого бетона
Материал перекрытий	Железобетонные перекрытия
Материал фундамента	Железобетонный

Общее состояние дома	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Кол-во подъездов в доме	4
Лифт	Есть
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://su22.ru/press/news/vydacha-klyuchej-v-korpuse-9-zhk-lukino-varino/>, Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г.

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	15
Общая площадь, м ²	35,7
Балкон/лоджия	летнее помещение
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану.
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г.

3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июнь 2020 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	1 квартал 2020 г.	В % к 1 кварталу 2019 г.	Справочно 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9

1) Первая оценка.

	1 полугодие 2020 г.	В % к 1 полугодию 2019 г.	Справочно 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июнь 2020 г.	В % к		1 полугодие 2020 г. в % к 1 полугодю 2019 г.	Справочно		1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодю 2018 г.
		июню 2019 г.	июню 2020 г.		июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.	июнь 2019 г. в % к июню 2019 г.	
Индекс промышленного производства		90,6	102,4	96,5	101,9	102,2	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	340,6	103,0	103,5	103,0	101,0	103,7	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	412,1	90,5	95,1	94,0	100,5	95,3	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	197,5	95,9	94,0	94,7	98,3	91,7	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2623,5	92,3	115,8	93,6	101,8	101,5	102,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	576,2	65,5	108,5	80,1	99,6 ⁴⁾	100,6 ⁴⁾	100,1 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		103,2	100,2	102,8	104,7	100,0	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		91,7	106,1	93,6	104,1	99,4	108,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁵⁾	138,1	102,1	112,6	94,1	98,0	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,8 ⁵⁾	в 3,7р.	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

4) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

5) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.	Справочно		январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к маю 2018 г.	апрель 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	38,1	72,9	91,7	83,2	90,3	89,1	98,3
в том числе:							
экспорт товаров	20,9	64,5	87,0	77,5	88,6	88,3	98,6
импорт товаров	17,2	86,5	98,0	93,2	93,3	90,3	97,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	50747	104,0	102,7	106,2	106,8	99,7	107,0
реальная		101,0	102,4	103,4	101,6	99,4	101,8

Источник информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

3.1.2 Прогноз основных макроэкономических показателей

Тенденция к укреплению рубля, сложившаяся в конце прошлого и сохранившаяся в начале текущего года, отразилась в обновленном макропрогнозе Минэкономразвития: среднегодовой прогноз по курсу российской валюты к доллару повышен.

Как сообщил "Интерфаксу" источник, знакомый с направленной в пятницу на межведомственное согласование новой редакцией прогноза, теперь Минэкономразвития ждет среднегодовой курс на уровне 63,9 руб./\$1 против 65,7 руб./\$1 в сентябрьской версии.

Укрепление рубля в IV квартале (на 3,9% в номинальном выражении) и в январе 2020 г. (61,7 руб./\$1 в среднем за месяц по сравнению с 62,9 руб./\$1 в декабре) происходило на фоне продолжающегося притока средств нерезидентов на рынок, цитирует источник документ Минэкономразвития. С учетом динамики начала года ведомство "укрепило" прогноз по курсу рубля в среднем за год, подчеркнув при этом, что к концу 2020 г. "ожидается постепенное ослабление рубля".

В дальнейшем рубль ждет некоторое ослабление, но оно будет плавным, следует из прогноза Минэкономразвития. Реализация бюджетной политики в соответствии с "бюджетными правилами" позволит ограничить влияние тенденций на внешних рынках на внутриэкономические параметры, полагает министерство. В этих условиях динамика курса рубля к иностранным валютам в номинальном выражении "будет определяться прежде всего инфляционным дифференциалом между Россией и странами - торговыми партнерами", цитирует источник "Интерфакса" документ Минэкономразвития. В итоге с уровнем около 66 руб./\$1 в 2021 г к 2024 г. рубль опустится до 67-68 руб./\$1 в 2024 г. (с учетом ожидаемого ослабления доллара на прогнозном горизонте), отмечает Минэкономразвития. Министерство сохранило в базовом сценарии прогноза 66,1 руб./\$1 в 2021 году с постепенным ослаблением российской валюты до 67,4 руб./\$1 в 2024 году.

Минэкономразвития повысило прогноз по росту ВВП в базовом сценарии на 2020 год до 1,9% с 1,7% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"Ожидаемый темп роста ВВП на 2020 год был повышен по сравнению с базовым вариантом сентябрьского прогноза с учетом оценки эффекта мер, содержащихся в послании президента РФ Федеральному собранию", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

При этом прогноз по росту на 2021-2024 годы остался прежним - 3,1% в 2021 году, 3,2% в 2022 году, 3,3% в 2023-2024 годах.

Как сообщалось, рост ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,4 % в 2019 году (после 2,5 % в 2018 году), что несколько выше официального прогноза на прошлый год (1,3%).

Инфляция продолжит торможение и летом приблизится к двухпроцентной отметке, составив 2,2-2,3% год к году в июне-июле.

В 2019 году инфляция в РФ составила 3% – это второй результат за всю постсоветскую историю после рекордно низких 2,5% в 2017 году. В минувшем январе годовой показатель ожидаемо рухнул из-за высокой базы первого месяца прошлого года, когда был повышен НДС. На 27 января, по расчетам "Интерфакса", годовая инфляция замедлилась до 2,5%.

Прогноз на текущий год в целом Минэкономразвития не меняет, сообщил источник "Интерфакса", знакомый с обновленным макропрогнозом: это те же 3%, что и в сентябрьской версии документа. Прогноз на 2021-2024 г - 4%, что соответствует таргету ЦБ.

Сам Центробанк, совет директоров которого в следующую пятницу впервые в 2020 г соберется на заседание по денежно-кредитной политике и примет решение по уровню процентной ставки, придерживается на данный момент значительно более консервативного прогноза по инфляции на текущий год - 3,5-4%.

Минэкономразвития ожидает, что среднегодовая цена на нефть марки Urals вырастет с \$57,7 за баррель до \$57 по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"В условиях замедления глобального роста среднегодовая цена на нефть марки Urals в 2019 г. опустилась до \$63,8 за баррель после \$70,0 за баррель в 2018 году. Вместе с тем со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывали договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, а также снижение поставок нефти из Ирана и Венесуэлы", - цитирует источник прогноз министерства.

В Минэкономразвития отмечают, что после существенного замедления роста мировой экономики в 2019 году (до 2,9% с 3,6% годом ранее) в текущем году ожидается стабилизация глобального роста на достигнутых уровнях. Поддержку росту, на взгляд министерства, окажут соглашение между США и Китаем по первой части торговой сделки, реализация мер стимулирования экономической активности в Китае и сохранение мягкой направленности денежно-кредитной политики ведущих мировых центральных банков. Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития, накопленные структурные проблемы как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками, а также исчерпание стимулирующего эффекта налоговой реформы в США будут препятствовать восстановлению темпов роста мировой экономики.

"В этих условиях ожидается снижение цены на нефть марки Urals до \$57,7 за баррель в среднем за 2020 год после 63,8 в 2019 году. Вместе с тем ожидаемая среднегодовая цена на нефть марки Urals в текущем году несколько повышена по сравнению с сентябрьским прогнозом (\$57,0) за счет более высоких показателей I квартала, обусловленных ростом напряженности на Ближнем Востоке в начале года, а также решением ОПЕК+ о дополнительном сокращении добычи в январе-марте", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Прогноз на 2021-2024 году по ценам на нефть оставлен без изменения - \$56 в 2021 году, \$55 в 2022 году, \$54 в 2023 году и \$53 в 2024 году.

Минэкономразвития при составлении прогноза традиционно закладывает действующие решения по ОПЕК+, возможные потенциальные новые меры из-за ситуации с коронавирусом в Китае естественно в этом варианте прогноза не заложены.

Прогноз роста оборота розничной торговли значительно вырос до 1,3% с 0,6% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

Это произошло на фоне повышения министерством своего прогноза по росту потребительских кредитов в 2020 году до 10% с 4% в предыдущей сентябрьской версии.

"В то время как Минэкономразвития России по-прежнему прогнозирует снижение темпов роста расходов домашних хозяйств на конечное потребление под влиянием замедления роста портфеля потребительских кредитов (с 19,8% в 2019 году до примерно 10% в 2020 году, в сентябрьском прогнозе замедление прогнозировалось до 4%), масштаб данного замедления будет меньше, чем ожидалось в сентябре. Так, прогноз по росту оборота розничной торговли в 2020 г. повышен до 1,3% по сравнению сентябрьским прогнозом 0,6 % (в 2019 году рост был 1,6%)", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Улучшение прогнозной динамики потребительской активности, согласно комментариям министерства, связано, в первую очередь, с дополнительными мерами социальной поддержки, озвученной президентом в Федеральном послании. Прогноз роста оборота розничной торговли на 2021-2024 годы остался неизменным: 2,2% в 2021 году, 2,5% в 2022 году, 2,6% в 2023 году и 2,7% в 2024 году.

Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/693617>

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5	101,5

3.1.3 Главные общественно-политические события 2020 г.

75-летие Великой Победы

9 мая 2020-го россияне празднуют такой важный праздник, как 75 лет со дня Победы в Великой Отечественной войне. По этому случаю готовятся масштабные культурные мероприятия и выставки, посвященные легендарному событию. Отдельно по всей стране будут организованы праздничные шествия и парады, церемонии возложения венков и цветов. Ветеранам вручат юбилейные медали «75 лет Победы в Великой Отечественной войне 1941–1945 гг.», а 2020-й официально объявлен Годом памяти и славы 75-летия Победы.

Открытие железнодорожного Крымского моста

Крымский мост соединяет Керченский и Таманский полуострова. Был построен после ухудшения отношений между Россией и Украиной. Это самый длинный мост из когда-либо построенных Россией. Он состоит из двух частей — автодорожной и строящейся железнодорожной. Открытие железнодорожной части для пассажирского транспорта запланировано на 25 декабря 2019 года, а для грузового транспорта — на 1 июня 2020 года.

Всероссийская перепись населения.

В 2020 году пройдет Всероссийская перепись населения. Подготовка к этому мероприятию ведётся с 2017 года. В 2018 году была проведена пробная перепись населения. Всего будет задействовано три формата проведения:

Самостоятельное заполнение данных с компьютера или мобильного устройства.

Не выходя из дома с помощью переписчика, которые для этого будут использовать планшеты с российской операционной системой «Аврора». Самостоятельно на переписном участке. Стоимость переписи населения обойдётся стране примерно в 33 миллиарда рублей.

Прекращается поддержка Windows 7

14 января 2020 года прекращается поддержка операционной системы Windows 7. Получить обновления безопасности можно будет только в рамках программы корпоративного лицензирования — платно.

Серийное производство российского лайнера МС-21

На конец 2020 года планируется запуск серийного производства нового российского пассажирского лайнера МС-21.

Внедрение пятого поколения мобильной связи 5G

В 2020 году начнётся внедрение нового поколения беспроводной мобильной связи 5G. По сравнению с предыдущим поколением, существенно возрастает скорость передачи данных. Если верить слухам, она будет колебаться в пределах 20 Гбит/с, что достаточно, например, для загрузки 4К фильма за 10 сек.

Прекращение транзита российского газа через Украину

С началом 2020 года истекает контракт между Россией и Украиной на транзит газа через Украину в Европу. Также к началу следующего года планируется завершение строительства Северного потока 2, который позволит осуществлять транзит российского газа в Европу в обход Украины.

Если руководства стран России и Украины не смогут договориться и продлить существующий контракт или заключить новый, то прекращение транзита газа через Украину принесёт ей большие экономические потери.

Дачная амнистия

Последний день 2020 года станет окончанием «дачной амнистии». С её помощью можно оформить право собственности на земельный участок или узаконить постройку на нём с минимальным пакетом документов.

Источник информации: <http://tass.ru/>, <http://www.mger2020.ru/>, <http://www.kommersant.ru/>, <http://ria.ru/>, <https://news.rambler.ru/>

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Москвы и Подмосковья в июне-июле 2020 года.

В июне, после снятия большинства ограничений, введенных в связи с эпидемией коронавируса, вторичный рынок оживился за счет покупателей, которые не смогли купить квартиру во время карантина. Однако отложенного спроса хватило ненадолго. Уже в начале июля активность покупателей пошла на спад – сработал отпускной фактор, да и снижение платежеспособности населения дает о себе знать.

Спрос

В июне Росреестр зарегистрировал в Москве 8 689 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья – на 121,8% больше, чем в мае, но на 21,1% меньше, чем в июне прошлого года.

О посткарантинном всплеске покупательской активности сообщают и агентства недвижимости. Например, в «Азбуке Жилья» число сделок в июне в месячном выражении увеличилось на 42,6%, а количество обращений от потенциальных покупателей - на 32,5%. В годовом разрезе продажи сократились на 20,2%, однако потенциальный спрос почти достиг прошлогоднего уровня – отставание составило лишь 0,2%.

«Инком» собрал в июне на 45% больше авансов, чем в мае, и только на 3% меньше, чем в июне 2019 г. Для сравнения: в апреле количество авансов в 4 раза уступало уровню спроса в тот же период прошлого года, в мае – в 2,5 раза. Впрочем, прошлый июнь был одним из самых неудачных по объемам прибыли месяцев 2019 г., что частично объясняет резкое сокращение годового отставания по спросу, отмечает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость».

Однако есть и причины, связанные с изменениями в поведении покупателей. «Так как период всеобщей самоизоляции закончился в июне, то именно в этом месяце на рынок вышел отложенный спрос, то есть активизировались потребители, которые задумывались о приобретении недвижимости еще до карантина, но не успели это сделать. Также снижение ключевого показателя ЦБ и ставок по ипотеке стало существенным стимулом для выхода на сделку ипотечных покупателей. Кроме того, свою роль сыграли слухи о возобновлении ограничительных мер в связи со второй волной заболеваний, из-за чего некоторые потребители нервничали и спешили с выбором и покупкой квартиры», - рассказывает эксперт.

По оценке Анастасии Ковалевой, директора офиса продаж «Центральный» в Троицке АН «Century 21 Римарком», в Новой Москве покупательская активность в июне оставалась примерно на майском уровне. По сравнению с июнем 2019 г. сделок стало меньше на 10%, а авансов – на 5%.

В Подмоскowie спрос на городскую «вторичку» в различных муниципалитетах в июне рос неравномерно, в среднем в диапазоне от 15 до 25%, рассказывает Ольга Власова, вице-президент Гильдии риелторов Московской области (ГРМО), гендиректор подмосковного агентства недвижимости «Удачный выбор». В АН «Удачный выбор», по ее словам, спрос был выше среднего: по сравнению с маем число авансов увеличилось на 25%, а сделок – на 30%.

«Понятно, что ни о каком взрыве покупательской активности говорить не приходится, ведь в июне мы завершили часть сделок, которые были начаты до или в период самоизоляции. Но, тем не менее, интерес со стороны покупателей наблюдался достаточно серьезный», - подчеркивает риелтор.

Примечательно, что за МКАД серьезную конкуренцию городским квартирам составляет «загородка». По словам Власовой, об этом, в частности, свидетельствует тот факт, что в прайсах подмосковных компаний практически не осталось загородных домов экономкласса до 1,5 млн руб., так как такие объекты были быстро проданы.

«Но клиенты подмосковных риелторских компаний начали активно обращаться и по поводу покупки дач, в том числе и потому, что лоты стоимостью 1,2-1,4 млн руб. на волне покупательского интереса упали в цене до 850-900 тыс. руб. То есть продавцы почувствовали тот уровень цен, за который дачи, которые раньше не продавались, «уйдут» в короткие сроки, что, в принципе, и произошло», - говорит Ольга Власова. (См. «Кому война, а кому мать родна: «коронакризис» пошел на пользу загородной недвижимости».)

Июль

Июньский всплеск покупательской активности в июле продолжения не получил. «В первую июльскую неделю число обращений примерно соответствовало периоду конца июня, а далее спрос начал проседать, причем заметно: в середине июля число авансов и сделок по сравнению с предыдущим месяцем пока снизилось, соответственно, на 15 и 20%», - рассказывает Анастасия Ковалева (Новая Москва).

Кроме отпускного фактора и переориентации части покупателей на «загородку», Ковалева винит в падении спроса сокращение объема предложения «вторички» в Новой Москве – многие интересные объекты ушли с рынка с началом послабления режима самоизоляции.

«Инком» в начале июля получил на 15% меньше авансов, чем в тот же период июня. Сергей Шлома ожидает, что в этом месяце спрос будет ниже как нынешнего июня, так и июля 2019 г.

«С точки зрения статистики прошлый июль был одним из самых прибыльных месяцев 2019-го, поэтому годовое отставание по спросу в этом июле, скорее всего, увеличится, - поясняет Шлома. - Кроме того, отложенный спрос в основном уже вышел на рынок, и сейчас активность покупателей снижается (хотя смягчение условий по ипотеке продолжает стимулировать спрос). Также не нужно забывать, что из-за ухудшения платежеспособности и общей атмосферы неуверенности в завтрашнем дне некоторые потенциальные покупатели все еще откладывают сделку».

И только в Подмоскowie предпосылок к снижению уровня спроса пока не наблюдается. По словам Ольги Власовой, и количество авансов, и число сделок пока находятся приблизительно на уровне конца июня.

Предложение

По данным «Инкома», объем предложения на вторичном рынке жилья «старой» Москвы в июне начал восстанавливаться после значительного снижения в период всеобщей самоизоляции - по сравнению с маем количество выставленных на продажу вторичных объектов выросло на 9,3%.

«Во время карантина многие продавцы были вынуждены отказаться от рекламы своих объектов – они опасались пускать к себе потенциальных покупателей. Однако после снятия ограничений все больше собственников снова начинают размещать объявления о продаже на сайтах-агрегаторах недвижимости и организовывать просмотры», - говорит Сергей Шлома.

Однако рынок восстановился еще не полностью: по отношению к июню 2019 г. число выставленных на продажу квартир уменьшилась на 8,3%.

«Азбука Жилья» также сообщает о снижении объема предложения в годовом разрезе: на 6,8% по количеству лотов и на 10,6% по их суммарной площади. При этом возвращаясь на рынок продавцов специалисты «Азбуки» пока не наблюдают: по данным компании, относительно мая число квартир в экспозиции упало на 2,8%, а их площадь – на 3,2%.

В Новой Москве предложение за месяц снизилось на 10-15% - это касается и общего числа предложений, и новых лотов, впервые выставленных на продажу. «Здесь на ситуацию повлияли сразу несколько факторов: начавшийся период отпусков и возможность уже в июне уехать если не за границу, то хотя бы на черноморское побережье, снятие режима ограничений в проведении сделок (все «зависшие» сделки были успешно завершены, а раз нет препятствий, то, по мнению продавцов, новые начинать не к спеху), и... ожидания собственников, что вторичная недвижимость вслед за новостройками будет дорожать. И пусть последний пункт далеко не самый очевидный, однако порядка 50% продавцов «вторички», снявшие свои объекты с реализации, думают почему-то именно так, обозначив новые сроки выхода на рынок в сентябре-декабре», - рассказывает Анастасия Ковалева.

За год, относительно июня 2019 г., объем предложения новомосковской «вторички» сократился на 17-20%.

В Подмосковье в июне ситуация на рынке складывалась неоднозначная. По словам Ольги Власовой, в начале месяца произошло небольшое снижение (-2,9% к маю), а в конце положение дел не только выровнялось, но и напротив, общий объем предложения увеличился по отношению к предыдущему месяцу примерно на 5%.

«Объясняется это тем, что после постепенного выхода из режима самоизоляции собственники перестали бояться показов, которые в апреле-мае, по сути, ушли в онлайн. То есть, другими словами, рынок «вторички» вернулся к своему допандемийному уровню в плане объема предложения. Это подтверждает и тот факт, что в сравнении с июнем 2019 г. в нынешнем году объем предложения вырос на 5,9%», - говорит Ольга Власова.

Цены

По данным аналитического центра www.irm.ru, за месяц средняя стоимость квадратного метра в «старой» Москве выросла в пределах статистической погрешности - на 0,1%, до 183 570 руб. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам 1-го полугодия 2020 года».)

Средняя стоимость квартиры увеличилась более значительно – на 0,5%, до 23,69 млн руб., подсчитали в «Азбуке Жилья». В экономклассе средний бюджет покупки квартиры в июне составил 9,37 млн руб. (+0,6%), в комфортклассе – 18,77 млн руб. (+1,3%), в бизнес-классе – 41,96 млн руб. (+0,9%), рассказывает Ярослав Дарусенков, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука Жилья».

В Новой Москве цены на «вторичку» за месяц практически не изменились. «В каких-то сегментах они прибавили на считанные проценты или даже доли процента, в каких-то упали. Но в общем можно сказать, что подешевевших примерно на 1-2% вторичных квартир чуть больше, чем подорожавших за прошлый месяц», - говорит Анастасия Ковалева.

В целом же по результатам июня однокомнатную квартиру в Новой Москве можно приобрести в диапазоне от 5 до 6 млн руб., двухкомнатную – от 6,5 до 8 млн руб., а «трешку» - от 6,8 до 11,5 млн руб.

В Подмосковье средняя стоимость квадратного метра по итогам июня составила 77 660 руб. - на 0,64% больше, чем в мае. Учитывая, что в мае цены на «вторичку» впервые в этом году ушли пусть и в небольшой, но все же в минус, можно говорить о том, что в июне стоимость вторичной недвижимости в Подмосковье вернулась на докарантинный уровень, отмечает Ольга Власова.

Источник информации: <https://www.irm.ru/articles/41100.html>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Молодежная, 4	1 комн.	38 м²	9/14 кирпично-монолитный	3 250 000 ₽ 85 500 €/м²
Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, Молодёжная улица, 1	1 комн.	38 м²	9/16 кирпично-монолитный	3 200 000 ₽ 84 200 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 12	1 комн.	38 м²	9/16 монолитно-кирпичный	3 199 000 ₽ 84 200 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Заречная, 13	1 комн.	33 м²	11/14 монолитно-кирпичный	2 700 000 ₽ 81 800 €/м²
Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, Молодёжная улица, 1	1 комн.	36 м²	3/16 монолитный	2 850 000 ₽ 79 800 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 22	1 комн.	36 м²	3/14 монолитный	2 750 000 ₽ 76 400 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Строителей, 2	1 комн.	38 м²	8/16 монолитный	2 850 000 ₽ 75 000 €/м²
Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, Молодёжная улица, 4	1 комн.	39 м²	8/14 монолитный	2 850 000 ₽ 73 100 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Молодежная, 3	1 комн.	36 м²	4/14 кирпичный	2 600 000 ₽ 72 800 €/м²
Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, Заречная улица, 13	студия комн.	35 м²	15/16 кирпично-монолитный	2 249 000 ₽ 69 200 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Алексея Короткова, 1	1 комн.	40 м²	4/14 монолитно-кирпичный	2 750 000 ₽ 68 800 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Березовая, 8	1 комн.	36 м²	6/16 кирпично-монолитный	2 450 000 ₽ 68 100 €/м²
Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Свердловский рп, ул. Березовая, 2	1 комн.	36 м²	8/16 монолитно-кирпичный	2 400 000 ₽ 66 700 €/м²
Московская область, городской округ Лосино-Петровский, рабочий посёлок Свердловский, улица Алексея Короткова, 1	1 комн.	40 м²	9/12 кирпично-монолитный	2 450 000 ₽ 61 300 €/м²

Диапазон цен
61 300 – 85 500 €/м²

Медианная стоимость
74 000 €/м²

Доверительный интервал
68 000 – 81 000 €/м²

Разброс цен 15%

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;

- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, количество комнат, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, площадь кухни и т.д.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Местоположение.

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2034-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrekcirovki-na-01-01-2020-goda>

Материал стен		Аналог			
		Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания	Деревянные здания
Объект оценки	Кирпичные здания	0,0%	-2,0%	5,3%	75,4%
	Монолитные здания	2,0%	0,0%	7,4%	78,9%
	Панельные здания	-5,0%	-7,3%	0,0%	66,7%
	Деревянные здания	-43,0%	-44,1%	-40%	0,0%

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	0,0%	-7,0%	-3,0%
	Средний этаж	7,0%	0,0%	4,0%
	Последний этаж	3,0%	-4,0%	0,0%

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	0,0%	8,0%
	нет	-7,0%	0,0%

Тип отделки

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, является состояние и уровень отделки внутренних помещений. Отметим, что:

-уровень отделки характеризуется ее **типом** (бюджетный, современный, комфортный, элитный либо без отделки);

-**состояние отделки** характеризуется **потребностью в ремонте** (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт).

•Потребность в ремонте

Данный элемент сравнения относится к любому типу отделки. Например, косметический ремонт может потребоваться в квартире, в которой первоначально имелся комфортный тип отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

•Тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже. Чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основных типа отделки:

- бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

- современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- элитный тип отделки. Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., 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

4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

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. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Московская обл., г. Лосино-Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 7	Московская обл., г. Лосино-Петровский, рп. Свердловский, ул. Молодежная, д. 3	Московская обл., г. Лосино-Петровский, рп. Свердловский, ул. Берёзовая, д. 2	Московская обл., г. Лосино-Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 12
Площадь общая, м ²	25,4	35,7	44,6	36,3
Комнат	1	1	1	1
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитно-кирпичный
Этаж/этажность	10/14	4/14	10/16	4/17
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Балкон/Лоджия	лоджия	балкон	балкон	лоджия
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Тсн недвижимость (агентство)	Id 61491349	Тсн свердловский	Левшанова Валентина Николаевна / кутузовский проспект
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sverdlovskiy/kvartiry/kvartira-studiya_25.4_m_1014_et._2004796399	https://www.cian.ru/sale/fl-at/244087456	https://www.cian.ru/sale/fl-at/244127221	https://www.cian.ru/sale/fl-at/199172801
Дата предложения	11.10.2020	02.11.2020	03.11.2020	02.11.2020
Контакты продавца	8-926-143-50-00	8-905-306-14-75	8-929-641-50-00	8-925-092-45-35
Цена предложения, руб.	1 990 000	2 600 000	3 050 000	2 450 000
Цена за 1 м ² , руб.	78 346	72 829	68 386	67 493

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

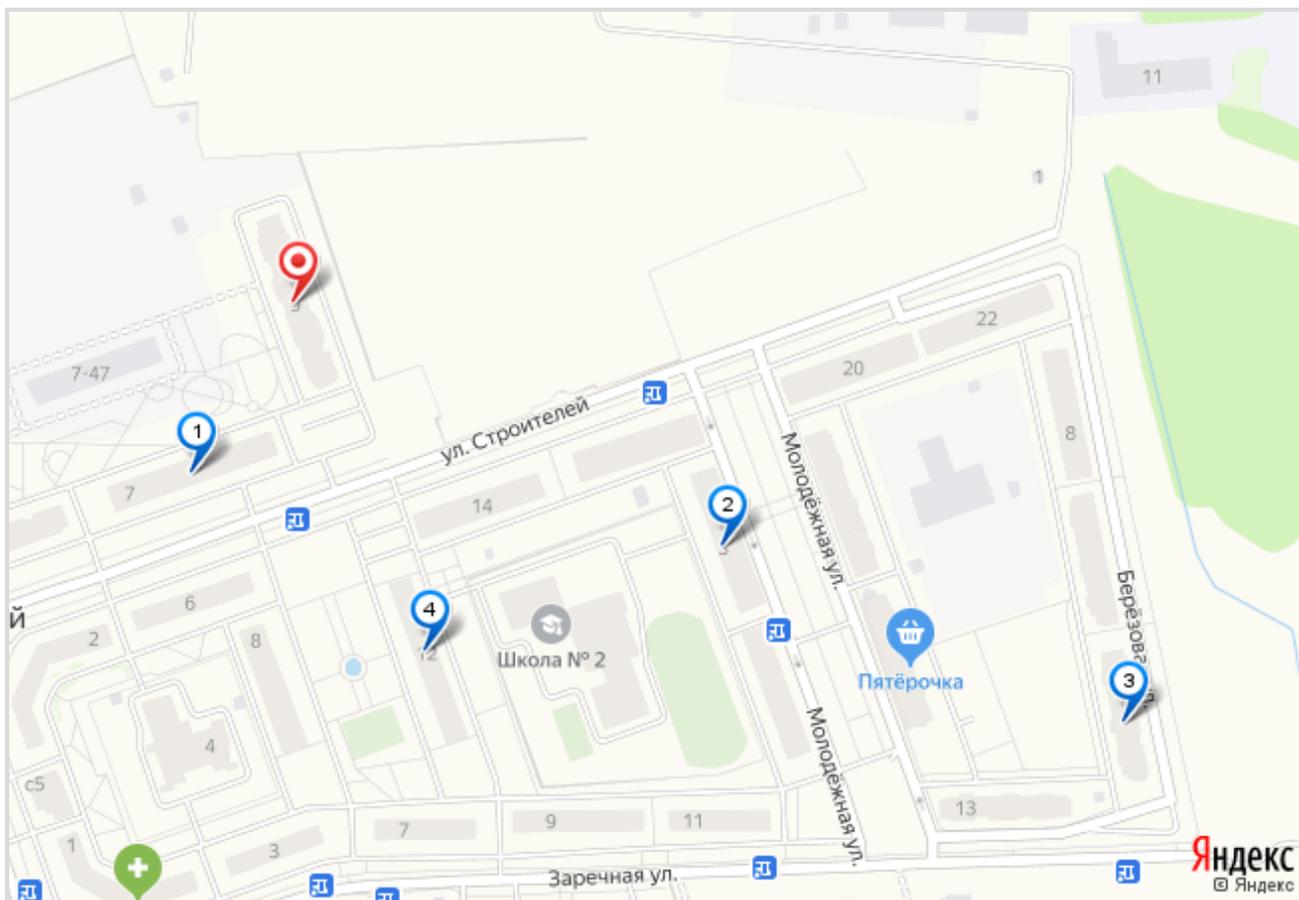


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

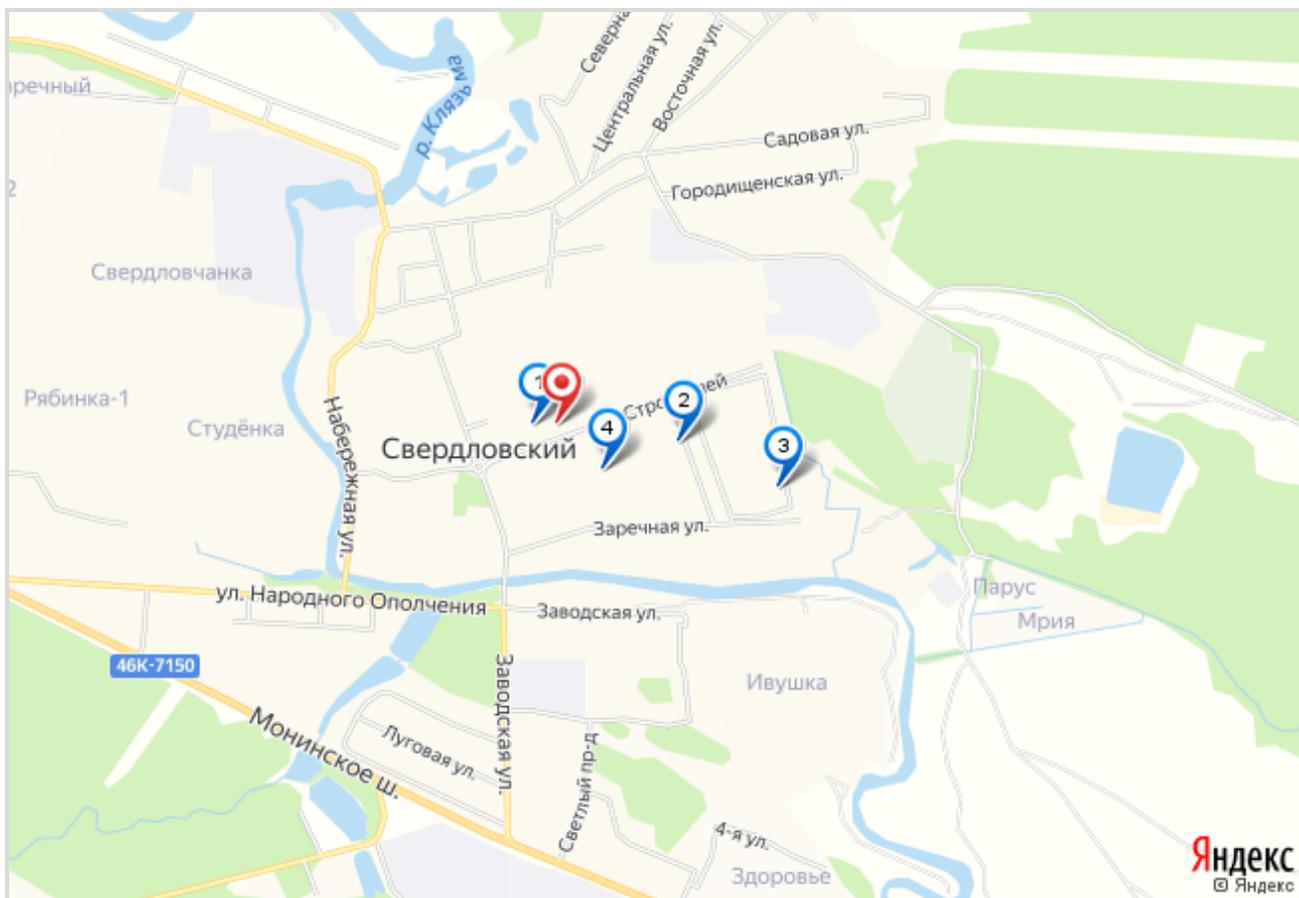
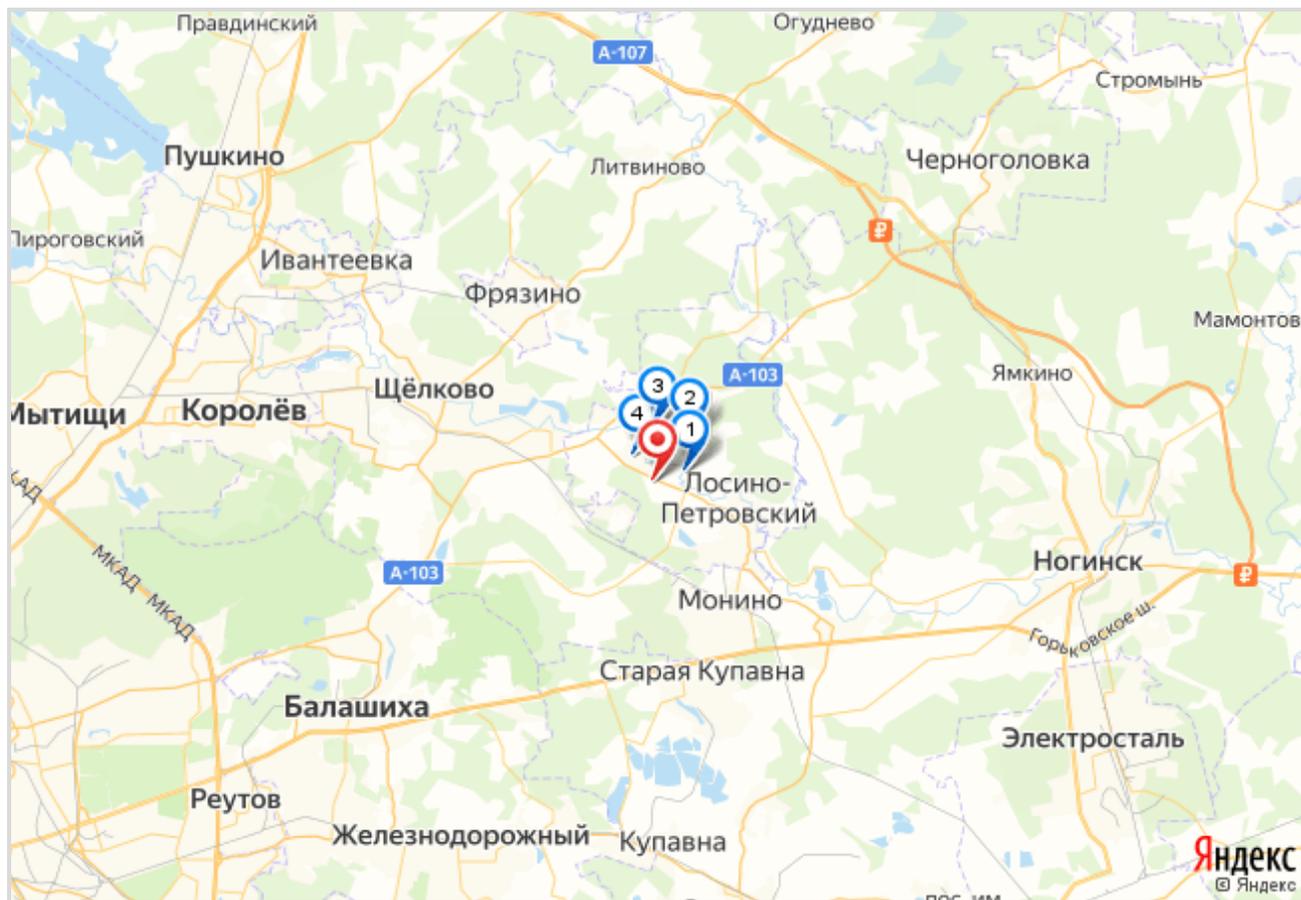


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен 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. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

При анализе рынка недвижимости установлено, что отсутствуют предложения о продаже прав требования на недвижимость. Покупатели готовы приобретать только объекты недвижимости с оформленным правом собственности.

Оценщиком рассчитывается рыночная стоимость 100% доли собственности на объект инвестиционной деятельности. К полученному результату необходимо внесение поправки, учитывающей вид оцениваемых прав.

Поправка учитывает период оформления прав собственности, а именно:

- минимальный срок оформления прав собственности возникает в ситуации когда инвестор и собственник пришли к предварительному соглашению. В данном случае период 3 месяца определяется сроками на согласование и подписание договоров, выделение помещений в натуре и оформление документов БТИ, оформление прав собственности;

- максимальный срок возникает при спорных ситуациях, когда предварительны договоренности не достигнуты и договор не подписан. В данном случае возникает дополнительное время на арбитражное производство. В данном случае срок оформления прав собственности будет не менее 9 месяцев.

В данной оценке принят срок оформления 3 месяца (среднее значение).

Отсрочка передаваемых прав на период оформления прав собственности инвестором долю города можно условно рассматривать как дебиторскую задолженность инвестора. Задолженность к дате оценки определяется методом дисконтирования.

Расчет поправки на вид передаваемых прав осуществлялся по формуле:

$$C = \frac{1}{(1+r)^n}$$

где

C – скидка на вид передаваемых прав;

r – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Ставка дисконтирования принята по депозитным ставка нефинансовых организаций сроком от 1 до 3 месяцев в размере 4,57 % по данным «Статистического бюллетеня Банка России» №8 2020 (табл. № 4.2.3, стр. 116) (дата наиболее приближенная к дате оценки по которой представлены данные). Период дисконтирования принят по сроку оформления 0,25.

Расчет поправки на вид передаваемых прав

Показатели	Значение
Ставка дисконтирования, %	4,57%
Период дисконтирования, лет	0,25
Дисконтный множитель	0,989
Скидка на вид передаваемых прав	1,1 %

В нашем случае корректировка применялась ко всем аналогам в размере -1,1 %, так как они имеют оформленное право собственности, а у объекта оценки право требования.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>). Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4,8 %**

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта. Корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2034-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhologo-doma-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Материал стен		Аналог			
		Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания	Деревянные здания
Объект оценки	Кирпичные здания	0,0%	-2,0%	5,3%	75,4%
	Монолитные здания	2,0%	0,0%	7,4%	78,9%
	Панельные здания	-5,0%	-7,3%	0,0%	66,7%
	Деревянные здания	-43,0%	-44,1%	-40%	0,0%

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги расположены в зданиях одного типа.

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

В нашем случае корректировка применялась к аналогу №1 в размере -5 %, так как его площадь расположена в диапазоне до 30 кв.м., а площадь объекта оценки находится в диапазоне от 30 до 50 кв.м.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	0,0%	-7,0%	-3,0%
	Средний этаж	7,0%	0,0%	4,0%
	Последний этаж	3,0%	-4,0%	0,0%

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги расположены на среднем этаже.

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	0,0%	8,0%
	нет	-7,0%	0,0%

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги имеют летние помещения.

Потребность в ремонте

Данный элемент сравнения относится к любому типу отделки. Например, косметический ремонт может потребоваться в квартире, в которой первоначально имелся комфортный тип отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги не нуждаются в ремонтных работах.

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже. Чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основных типа отделки:

- бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

- современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- элитный тип отделки. Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., 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

В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и все аналоги находятся в состоянии - "без отделки".

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки и всех аналогов с учётом летних помещений.

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 7	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Молодежная, д. 3	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Берёзовая, д. 2	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 12
Общая площадь, м ²	35,7	25,4	35,7	44,6	36,3
Цена предложения, руб.	-	1 990 000	2 600 000	3 050 000	2 450 000
Цена за 1 м ² , руб.		78 346	72 829	68 386	67 493
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право требования	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		-1,1%	-1,1%	-1,1%	-1,1%
Скорректированная цена, руб./м ²		77 485	72 028	67 633	66 751
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		77 485	72 028	67 633	66 751
Время продажи/предложения	03.11.2020	11.10.2020	02.11.2020	03.11.2020	02.11.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		77 485	72 028	67 633	66 751
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная цена, руб./м ²		73 765	68 571	64 387	63 547
Местоположение	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9, условный номер квартиры 1154	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 7	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Молодежная, д. 3	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Берёзовая, д. 2	Московская обл., г. Лосино- Петровский, рп. Свердловский, ул. Строителей, д. 12
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²		73 765	68 571	64 387	63 547
Материал стен / Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитно-кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		73 765	68 571	64 387	63 547
Общая площадь	35,7	25,4	35,7	44,6	36,3
Корректировка		-5%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 077	68 571	64 387	63 547
Этаж расположения	15/16	10/14	4/14	10/16	4/17
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 077	68 571	64 387	63 547
Наличие балкона или лоджии	летнее помещение	лоджия	балкон	балкон	лоджия
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 077	68 571	64 387	63 547
Потребность в ремонте	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 077	68 571	64 387	63 547
Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		70 077	68 571	64 387	63 547
Общая валовая коррекция, %		6	1	1	1
Весовые коэффициенты		12%	29%	29%	30%
Взвешенные значения		8 409	19 885	18 672	19 064
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			66 031		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			2 357 307		

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 357 307	1,00	2 357 307
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 357 307

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 03 ноября 2020 г.

составляет (округлённо)

2 357 000 руб. (Два миллиона триста пятьдесят семь тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (80,5749 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$29 000 (Двадцать девять тысяч долларов США).

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{(1 + \frac{i}{m})^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 357 307 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года.}$
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 10 за октябрь 2020 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,85%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0985 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$2\,357\,307 \times 0,83 = 1\,955\,150$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 03 ноября 2020 г.

составляет (округлённо)

1 955 000 руб. (Один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (80,5749 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$24 000 (Двадцать четыре тысячи долларов США).

8 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/sverdlovskiy/kvartiry/kvartira-studiya_25.4_m_1014_et_2004796399

avito.ru/sverdlovskiy/kvartiry/kvartira-studiya_25.4_m_1014_et_2004796399

Свердловский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Студии · Вторичка

Назад Следующее →

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ

Квартира-студия, 25.4 м², 10/14 эт. 1 990 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 октября в 13:22



8 926 143-50-00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство

Подписаться на продавца

№ 2004796399, ☎ 378 (+7)

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Группа компаний «ТСН Недвижимость» на рынке риэлторских услуг с 2011 года. Мы являемся крупнейшим агентством Подмосквыя северо-восточного направления

Сдам помещение свободного назначения, 240.2 м² 140 000 ₽

3-х квартира, 51.4 м², 5/5 эт. 4 900 000 ₽

Комната 10.5 м² в 2-х, 9/9 эт. 1 100 000 ₽

Тип дома: монолитный Жилая площадь: 15 м²
Этаж: 10 из 14 Площадь кухни: 5 м²
Количество комнат: студия Право собственности: посредник
Общая площадь: 25.4 м²

Бесплатный отчет с данными из ЕГРН
Информация появится, если продавец укажет номер квартиры.

- Количество собственников
- Площадь, этаж и другие параметры
- Кадастровая стоимость
- Наличие ограничений
- История продаж на Авито

Аналог № 1 https://www.avito.ru/sverdlovskiy/kvartiry/kvartira-studiya_25.4_m_1014_et_2004796399

avito.ru/sverdlovskiy/kvartiry/kvartira-studiya_25.4_m_1014_et_2004796399

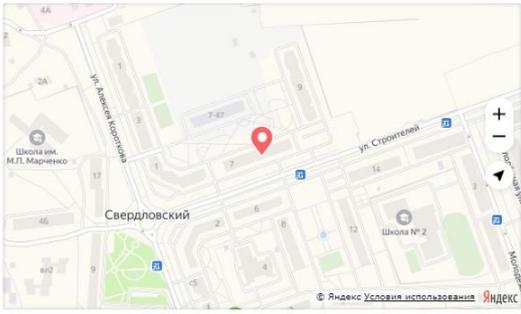
Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Московская область, го. Лошино-Петровский, рабочий пос. Свердловский, ул. Строителей, 7

Скрыть карту ↕



269137 - Продается уютная квартира-студия в р.п. Свердловский, улица Строителей, дом 7, "ЖК Лукино-Варино". Квартира расположена на 10 этаже 14-этажного монолитно-кирпичного дома. Общая площадь квартиры 25 метров, комната 15 метров, кухня 5 метров, совмещенный санузел, застекленный балкон. За счет удобного месторасположения дома, вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности: школа, детский сад, сетевые магазины, аптека, банк, МФЦ, КФС, фитнес-клуб. Экологически чистый район. Рядом лесопарковая зона, река Клязьма, Суворовские пруды. Прямая продажа. Помощь в одобрении ипотеки. Оперативный показ!

1 990 000 ₽

8 926 143-50-00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ Агентство

Подписаться на продавца

№ 2004796399, ☎ 378 (+7)

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
Группа компаний «ТСН Недвижимость» на рынке риэлторских услуг с 2011 года. Мы являемся крупнейшим агентством Подмосквыя северо-восточного направления

Сдам помещение свободного назначения, 240.2 м² 140 000 ₽

3-х квартира, 51.4 м², 5/5 эт. 4 900 000 ₽

Комната 10.5 м² в 2-х, 9/9 эт. 1 100 000 ₽

9 Документы на объект оценки

Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ от "30" июля 2018 г.

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 304/9-ЛВ-ДДУ

Московская область
пгт Свердловский

"30" июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22», (ОГРН: 1095050007128, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 №010261465, дата государственной регистрации: 10 августа 2009 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области, ИНН: 5050079654, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила Марченко, д. 4, пом. 1, тел. 8 (495) 526-3406, 8 (495) 526-3405, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Стрельченко Ольги Александровны, действующей на основании Доверенности от 05.03.2018 г., удостоверенной Мелешкиной Ольгой Васильевной, нотариусом Щёлковского нотариального округа Московской области (в реестре за № 50/407-л/50-2018-2-248), и **Гражданка Российской Федерации Найденова Юлия Федоровна**, 07.02.1984 года рождения, пол: женский, семейное положение: замужем, место рождения: гор. Измаил Одесской обл. Украинской ССР, зарегистрированная по адресу: Владимирская область, Суздальский район, с. Ивановское, ул. Солнечная, д. 1, кв. 2, паспорт 17 08 917070, выдан Отделением УФМС России по Владимирской области в Суздальском районе 10.02.2009 года, код подразделения 330-015, СНИЛС 153-696-709 03, действующая в своих интересах, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22» (ОГРН: 1095050007128, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 50 №010261465, дата государственной регистрации: 10 августа 2009 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Московской области, ИНН: 5050079654, КПП: 505001001, место нахождения юридического лица: 141140, Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила Марченко, д. 4, пом. 1, тел. 8 (495) 526-3406, 8 (495) 526-3405), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 50:14:0030503:1518, общей площадью 8 480м², разрешенное использование: под многофункциональную комплексную жилую застройку, строения и сооружения вспомогательного использования, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Договором долевого участия и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 4-х секционного 16-14-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по строительному адресу согласно проектной документации: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9 (позиция по ППТ) (далее - Многоквартирный жилой дом), на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Сведения о строящемся жилом доме в соответствии с проектной документацией:

- Площадь застройки 2113,9 кв. м.
- Общая площадь здания 27871,6 кв. м.
- Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий с коэффициентом) - 18674,4 кв. м.
- Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) - 17800,4 кв. м.
- Класс энергоэффективности В.
- Класс сейсмостойкости отсутствует.

Ограждающие конструкции:

- Наружные стены выше отм. 0.000- комплексной многослойной конструкции с эффективной теплоизоляцией использованием сертифицированной навесной фасадной системы. Для заполнения каркаса в кладке наружных стен применены силиконовые стеновые блоки по ГОСТ 31360-2007 из ячеистого бетона плотностью D600 марки по прочности В3.5, толщиной 200 мм;

- Каркас здания монолитный железобетонный;

Материал перекрытий-железобетонные перекрытия.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном жилом доме,

подтверждают следующие документы со всеми изменениями и дополнениями к ним:

- Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Строительное управление 22» (внеочередное) от 06.07.2015 №7/2015.
- Протокол №9/2015 Общего собрания участников ООО «Группа компаний «Строительное управление 22» (внеочередное) от 27.07.2015.
- Разрешение на строительство № RU50-68-9945-2017, выдано Министерством строительного комплекса Московской области от «26» декабря 2017 года;
- Проектная декларация, размещенная Застройщиком на сайте www.su22.ru, содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Объект долевого строительства (далее также Объект): указанное в данном Договоре жилое помещение с лоджией (балконом) в виде отдельной квартиры, состоящей из жилого помещения, с применением $K=1,0$, остекленной лоджии, принадлежащей жилому помещению и расположенное по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мжз «Лукино-Варино», корпус № 9 (позиция по ППТ), которое входит в состав Многоквартирного жилого дома, подлежат передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки указанные в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства будет сдаваться Участнику долевого строительства в следующем виде:

- Межкомнатные перегородки выполняются из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, на высоту 0,6м от уровня чистого пола в соответствии с заключением экспертизы;
 - Выполняется установка входных дверных блоков;
 - Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
 - Подоконные доски не устанавливаются;
 - Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется (по разъяснению МНИИТЭП – под выравнивающей стяжкой понимается весь объем цементно-песчаной и полимерцементной стяжки);
 - тепло-звукоизоляция полов не выполняется;
 - стяжки по утеплителю не выполняются;
 - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливаются;
 - Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
 - Электромонтажные работы ограничиваются установкой в квартире щитка механизации (электроразводка по квартире не выполняется);
 - Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
 - Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
 - Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются;
 - Поквартирные электросчетчики устанавливаются;
 - Система отопления выполняется в объеме проекта;
 - Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
 - гидроизоляция сантехнических узлов не выполняется;
 - Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;
 - В ванной комнате предусматривается устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений;
 - Счетчики расхода горячей и холодной воды поквартирные устанавливаются;
 - Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются собственниками помещений.
- Объект долевого строительства будет сдаваться без отделки.

Окончательное определение адреса Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства – лицо, заключившее Договор долевого участия, вносящее

Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома на условиях Договора долевого участия.

1.6. Затраты (расходы) Застройщика на строительство Объекта долевого строительства – сумма затрат Застройщика связанных с организацией строительства и сдачей в эксплуатацию Многоквартирного дома с нежилыми помещениями, входящими в его состав, в том числе, затраты на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- прочие расходы Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором долевого участия, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным Кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, мкжз «Лукино-Варино», корпус № 9 (позиция по ППТ) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно следующее жилое помещение в виде отдельной квартиры:

Секция	Этаж	Номер на площадке	Условный номер квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь объекта долевого строительства, кв. м.
1	15	4	1154	2	35,7

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

План Объекта долевого строительства обозначен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.2. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2020 года.

По Договору допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства с указанием срока передачи, а также размещает всю необходимую информацию, в том числе о досрочной передаче Объекта долевого строительства, на сайте www.su22.ru.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства (подача Застройщиком документов в уполномоченные органы для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома) – не позднее 26 июля 2019 года.

Указанный срок окончания строительства считается соответственно изменённым в случае продления срока действия, указанного в пункте 11.1.3. раздела 11 проектной декларации разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта

определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учётом продления срока строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАСХОДОВ

3.1. Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходующихся в соответствии с п. 1.6. настоящего Договора.

3.2. Цена Договора составляет **2 095 800,00 (Два миллиона девятьсот пять тысяч восемьсот рублей) 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере **58 705,88 (Пятьдесят восемь тысяч семьсот пять рублей) 88 копеек**.

Объект долевого строительства состоит из общей площади квартиры и площади балконов, лоджий и веранд, при этом площадь балконов, лоджий и веранд оплачивается по цене одного квадратного метра, указанного в настоящем пункте Договора, с применением коэффициента $K=1.0$, без соответствующих коэффициентов приведения (понижающих коэффициентов, применяемых БТИ при подсчете общей площади Объекта долевого строительства).

3.3. Участник долевого строительства вправе оплатить Цену договора из кредитных денежных средств, привлеченных денежных средств сторонних юридических и физических лиц, выполнением работ, оказанием услуг, зачетом встречных однородных требований, или другим способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.4. Указанная в п. 2.1. настоящего Договора квартира оплачивается Участником долевого строительства частично за счет собственных средств в размере **314 370,00 (Триста сорок четыре тысячи триста семьдесят рублей) 00 копеек** и за счет кредитных средств в размере **1 781 430,00 (Один миллион семьсот восемьдесят одна тысяча четыреста тридцать рублей) 00 копеек**, предоставляемых **гг. Найденновой Юлии Федоровне, гр. Тихомирову Дмитрию Александровичу** ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 109544, город Москва, улица Большая Андропьевская, д. 8, Королевское отделение Северного отделения по МО Среднерусского банка ПАО Сбербанк БИК 044525225, реквизиты: р/с 30301810900006004000, к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского Банка России, ИНН 7707083893, КПП 775002002 (далее КРЕДИТОР), Кредитный договор № 440528 от «30» июля 2018 года (далее по тексту Кредитный договор), заключенный в г. Королев Московской области на срок **180 (Сто восемьдесят) месяцев** и процентной ставкой за пользование кредитом в размере **9,10 (Девять целых одна десятая) % годовых**.

Расчет между сторонами производится следующим образом: денежная сумма в размере **2 095 800,00 (Два миллиона девятьсот пять тысяч восемьсот рублей) 00 копеек** перечисляется на расчетный счет застройщика в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: р/сч 40702810040000012042 открытый в ПАО Сбербанк России г. Москва.

Не перечисление денежных средств Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» не является основанием для неисполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора.

3.5. В случае, если по результатам обмеров, проведенных по окончании строительства Многоквартирного дома, фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления о результатах обмеров, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства **58 705,88 (Пятьдесят восемь тысяч семьсот пять рублей) 88 копеек** с применением коэффициента $K=1.0$ ко всем площадям Объекта

(в том числе лоджиям, балконам и др.).

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, возврат Участнику долевого строительства денежных средств не производится.

Перерасчет денежных средств по Договору, на основании последующих обмеров, выполненных по вызовам Участника долевого строительства, не производится.

3.6. Участник долевого строительства дополнительно осуществляет оплату следующих расходов, которые не входят в Цену Договора:

3.6.1. За выдачу технического плана на Объект долевого строительства и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства (в случае их изготовления);

3.6.2. За подготовку и оформление технического плана и кадастрового паспорта на многоквартирный дом, исходя из доли Объекта долевого строительства в общей площади Многоквартирного жилого дома, не являющейся местами общего пользования (в случае их изготовления);

3.6.3. За государственную регистрацию Договора, а также все изменения и дополнения к нему, в том числе договора уступки прав требования, права собственности на объект в регистрирующих органах, в том числе в соответствующем территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Объекта долевого строительства;

3.6.4. За эксплуатационные расходы и коммунальные платежи по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также расходы, связанные с содержанием, охраной Многоквартирного жилого дома, техническим обслуживанием дома и вывозом твердых бытовых отходов в следующем порядке:

- не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (перед подписанием Акта) Участник долевого строительства оплачивает Управляющей компании, которая эксплуатирует многоквартирный дом, платеж за четыре месяца с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства за вышеуказанные расходы соразмерно площади Объекта долевого строительства;

- в дальнейшем Участник долевого строительства оплачивает коммунальные платежи и иные эксплуатационные расходы в порядке, размере и сроки, установленные в заключенном между Управляющей компанией и Участником долевого строительства договоре.

3.7. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства, согласно Договору, и всеми затратами на строительство, предусмотренными п. 1.6. Договора, необходимыми для строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

4. ОСОБЫЙ РАЗДЕЛ

4.1. На основании ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогом прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из Договора, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»).

В связи с тем, что оплата настоящего Договора производится с использованием кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – Кредитор) по Кредитному договору № 440528 от «30» июля 2018 года, заключенному в городе Королев Московской области между гр. Найденной Юлией Федоровной, гр. Тихомировым Дмитрием Александровичем и ПАО Сбербанк (далее – «Кредитный договор»), с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, права требования по настоящему Договору считаются находящимися в залоге в силу закона у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) в соответствии со ст. 5 и ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При регистрации Договора одновременно подлежит регистрации залог прав требования по настоящему Договору, возникающие на основании ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогом является Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования по настоящему Договору в силу закона обеспечивает исполнение всех обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, предусмотренных Кредитным договором, включая возврат

кредита, уплату процентов за пользование кредитом, а также выполнение иных обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

В соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса РФ залог права требования у Застройщика к Участнику долевого строительства по настоящему Договору не возникает.

4.2. В связи с приобретением квартиры с использованием кредитных средств с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) в силу закона у ПАО Сбербанк в соответствии со ст. 77 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Квартиры, возникающая на основании ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Залогодержателем по данному залогу является ПАО Сбербанк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Кредитора (право на получение исполнения по денежному обязательству, установленному Кредитным договором, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Квартиру) удостоверяются закладной.

4.3. Ипотека Квартиры в силу закона обеспечивает исполнение всех обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, предусмотренных Кредитным договором, включая возврат кредита, уплату процентов за пользование кредитом, а также выполнение иных обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

4.4. Право (требование) Участника долевого строительства на передачу ему в собственность Застройщиком Квартиры возникает у Участника долевого строительства с момента оплаты им сумм платежей Застройщику, указанных в настоящем Договоре и его государственной регистрации.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного жилого дома (в том числе Объекта долевого строительства), а также на возмещение затрат Застройщика, связанных с его строительством (созданием) в соответствии с п. 1.6. Договора и на иные цели, предусмотренные законом и Договором.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.3. Договора.

В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом срока продления разрешения на строительство согласно п. 2.4. Договора), Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, которое Стороны обязуются заключить в течение 14 (Четырнадцать) дней с момента направления Застройщиком об этом уведомления Участнику долевого строительства.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего Договора.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства (квартира), на момент его передачи в собственность Участника долевого строительства, при выполнении последним своих обязательств по Договору:

- а) представляет долю Участника долевого строительства в строящемся объекте;
- б) свободен от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Застройщика;

в) не обременен по вине Застройщика какими бы то ни было, предусмотренными законодательством Российской Федерации, ограничениями и обстоятельствами, влияющими на права владения, пользования и распоряжения ей, в том числе:

- со стороны Застройщика:
 - не продан;
 - не сдан в аренду;
 - не заложен;
 - не отчужден и не переуступлен в любой форме и на любых условиях.

5.2. Участник долевого строительства обязан:

5.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4. и п. 3.5. Договора, внести все платежи, предусмотренные Договором.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в семидневный срок со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства в предусмотренный законом и Договором срок (иного уклонения от его подписания), Объект передается Участнику долевого строительства на основании одностороннего акта, оформляемого в соответствии с положениями действующего законодательства, при этом Застройщик считается исполнившим свои обязательства по Договору надлежащим образом.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

5.2.4. С момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию заключить с Управляющей компанией или ТСЖ соответствующий договор на управление Многоквартирным жилым домом и оплату коммунальных и иных эксплуатационных расходов, указанных в п. 3.6.4. Договора. В случае выбора способа управления в форме ТСЖ, в указанный в настоящем пункте срок либо вступить в члены ТСЖ, подав соответствующее заявление, либо заключить с ТСЖ договор на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.5. Участник долевого строительства обязуется нести следующие расходы, связанные с государственной регистрацией Договора:

- за технические услуги по оформлению пакета документов для государственной регистрации Договора и государственной учетной регистрации;
- затраты, связанные с нотариальными действиями, необходимыми для государственной регистрации Договора;
- иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, соглашений о расторжении и иных приглашений к нему.

Для государственной регистрации Договора Участник долевого строительства заключает договор на оказание услуг по регистрации договора долевого участия с ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний «Строительное управление 22».

5.2.6. Участник долевого строительства несет риски негативных последствий, связанных с не предоставлением им в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, необходимых документов (нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на данные действия и иные необходимые документы).

5.2.7. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить Застройщика по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Участника долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные Застройщиком по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.

5.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования перепланировки в установленном законом порядке, производить изменения планировки квартиры.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства обязан по первому требованию Застройщика представить все необходимые документы, в т. ч. от ПАО Сбербанк, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и залога (ипотеки) Квартиры, при котором залогодержателем выступает ПАО Сбербанк, а залогодателем Участник долевого строительства.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

- 6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации настоящего Договора.
- 6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с Участником долевого строительства в случае изменения проектно-сметной документации.
- 6.1.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в

течение двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перепедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

6.1.4. В течение срока действия Договора один раз в одностороннем порядке изменить срок ввода в эксплуатацию не более, чем на 90 (Девяносто) календарных дней, путем письменного уведомления Участника долевого строительства и без подписания с ним соответствующего дополнительного соглашения. Данное уведомление является надлежащим, если оно совершено в письменном виде и доставлено до получателя с подтверждением получения, заказным отправлением.

6.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на оплату процентов за пользование кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Многоквартирного жилого дома, а также на оплату основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Многоквартирного дома.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. 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 после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при наличии вины, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стотысячной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. Все штрафы и неустойки, предусмотренные Договором, взыскиваются на основании получения письменной претензии от Стороны, взыскивающей штрафные санкции.

7.5. Перепланировка указанного в п. 2.1. Объекта долевого строительства, приобретаемого по настоящему договору частично за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, может быть произведена Участником долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации с учетом п. 1.4. Договора, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами, а при отсутствии такого согласования в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, который исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Гарантия не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства и общее имущество Многоквартирного жилого дома. Застройщик не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие ненадлежащего ремонта или перепланировки, а также ненадлежащей эксплуатации Объекта.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту либо иному документу о передаче Объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 2.3. Договора.

9.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 9.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев с момента, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

9.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора, а в ином случае одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и Кредитора с последующим предоставлением последним экземпляра договора уступки.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Способы обеспечения обязательств Застройщика определяются в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11.2. В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично – правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика:

- при просрочке внесения цены Договора Участником долевого строительства более чем на два месяца, в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производится путем единовременного внесения платежа;

- при систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей (нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца), в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора производится путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре или вручено ему лично под расписку.

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

12.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В указанных в настоящем пункте случаях Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

12.4. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств согласованную с Банком, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице Среднерусского Банка ПАО Сбербанк место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8, Генеральная лицензия на осуществление банковских

операций № 1481 от 11 августа 2015 г., ИНН 7707083893, счет № 30301810900006004000 в ПАО Сбербанк, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору.

12.5. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

12.6. Сумма денежных средств, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию.

12.7. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

12.8. В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) дней со дня прекращения обстоятельств (бедствий) известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Подписывая настоящий договор, Участник даёт свое согласие на обработку застройщиком персональных данных участника, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющим личность, контактном телефоне, адресе электронной почты, и иных данных, необходимых для использования услуг, предоставляемых Обществом, для целей заключения с Обществом договоров и их дальнейшего исполнения, участия в проводимых Обществом акциях, опросах, исследованиях, направленных на улучшения качества предоставляемых Обществом услуг, предоставления информации об оказываемых Обществом услугах, и для проведения Обществом маркетинговых мероприятий. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

14.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.3. Договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по Договору.

14.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

14.6. Все изменения и дополнения, кроме оговоренных в Договоре, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора.

14.7. Все уведомления, извещения, сообщения и пр. являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте (в предусмотренных Договором случаях – с описью вложения) заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в Договоре почтовым адресам сторон или вручены им лично под расписку.

Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства является размещение информации (сообщений, уведомлений, извещений и пр.) на сайте www.su22.ru (в том числе, уведомлений согласно п. 9.4. Договора).

14.8. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.

14.9. Договор, дополнительные соглашения к нему и (или) уступка прав требования по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в отделе Федеральной регистрационной службы на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного жилого дома и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14.9.1. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Группа
компаний «Строительное управление 22»**
Место нахождения: 141140, Московская область,
Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Михаила
Марченко, д. 4, пом. 1
Электронная почта: dogovorlv@su22.ru
ИНН: 5050079654
КПП: 505001001
р/сч: 40702810040000012042,
в ПАО Сбербанк России г. Москва
к/сч: 30101810400000000225
БИК: 044525225

По Доверенности

_____ О.А. Стрельченко

Участник долевого строительства:

**Гражданка Российской Федерации
Найденова Юлия Федоровна**, 07.02.1984 года
рождения, пол: женский, семейное положение:
замужем, место рождения: гор. Измаил Одесской обл.
Украинской ССР, зарегистрированная по адресу:
Владимирская область, Суздальский район, с.
Ивановское, ул. Солнечная, д. 1, кв. 2, паспорт 17 08
917070, выдан Отделением УФМС России по
Владимирской области в Суздальском районе
10.02.2009 года, код подразделения 330-015, СНИЛС
153-696-709 03

_____ Ю.Ф. Найденова

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрационного права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Решение 1 Лист 1	
Лист №1	Решение 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 70
13 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-12735050			
Кадастровый номер:	50:14:0030503:1518		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0030503		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, р-н Щелковский, рп Свердловский		
Площадь, м2:	8480 +/- 32		
Кадастровая стоимость, руб.:	50029371.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:14:0030503:6701, 50:14:0030503:7465, 50:14:0030503:8262		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под многофункциональную комплексную жилищно-строительную и сооружения вспомогательного использования		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипторной зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 70
13 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-12735050			
Кадастровый номер: 50:14:0030503:1.518			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка: Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома сопромышленного использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки: ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Октябрьский проспект, 14, г. Владимир, 600025
тел. (4922) 47-23-65, факс (4922) 42-32-13
<http://www.vladimir.arbitr.ru>; <http://www.my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

22 мая 2020 года

Дело № А11-1894/2020

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Гуськовой Д.Е.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Багатуря А.К.,

рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению гражданки Найдёновой Юлии Фёдоровны (дата рождения: 07.02.1984, место рождения: г. Измаил Одесской области Украинской ССР, адрес регистрации (место жительства): Владимирская область, Суздальский район, с. Ивановское, ул. Солнечная, д. 1, кв. 2, ИНН 332502889578, СНИЛС 153-696-709 03) о признании ее несостоятельной (банкротом).

Гражданка Найдёнова Юлия Фёдоровна (Владимирская область, Суздальский район) (далее – Найденова Ю.Ф., должник) обратилась в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом).

Должник, руководствуясь статьями 4, 213.3, 213.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 223, 224 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, просит утвердить финансового управляющего из числа членов заявленной саморегулируемой организации – Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО" (далее – САУ "СРО "ДЕЛО").

В обоснование заявления должник сообщает о наличии задолженности перед ПАО "Сбербанк", ПАО "Восточный экспресс Банк" в общей сумме 4 416 995 руб. 86 коп. Информировует о том, что у нее имеется недвижимое имущество: жилой дом, площадью 33,8 кв.м, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания помещением должника; земельный участок общей площадью 1500 кв.м. Сообщает, что в браке состоит, брачный договор не заключала, соглашение о разделе имущества не составлялось, на иждивении имеет двоих несовершеннолетних детей 2015 года рождения, 2019 года рождения. Кроме того, Найдёнова Ю.Ф. сообщила о том, что в настоящий момент трудоустроена в ФГБОУ ВПО "Московский государственный университет путей сообщений" в должности старшего преподавателя, средний размер заработной платы составляет 13 000 руб. Должник пояснил, что дебиторская задолженность отсутствует, исключительными правами на результаты интеллектуальной собственности не обладает, сделок с ценными бумагами в течение трех лет до даты подачи заявления не совершал, дебиторская задолженность отсутствует. Супруг должника (Тихомиров Д.А.) не трудоустроен, решением арбитражного суда Владимирской области от 22.05.2020 признан банкротом, введена процедура реализации имущества Тихомирова Д.А.

Должник считает, что в сложившейся ситуации удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приведет к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами.

Заявление поступило (предъявлено) в арбитражный суд 19 февраля 2020 года.

Арбитражным судом определением от 27.02.2020 назначено заседание по проверке обоснованности заявления Найдёновой Ю.Ф. о признании ее банкротом на 06.04.2020.

От САУ "СРО "ДЕЛО" в материалы дела поступило письмо от 02.03.2020 без номера о представлении для утверждения в качестве финансового управляющего Найдёновой Ю.Ф. кандидатуры арбитражного управляющего Левашова Артема Михайловича и информация о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 "Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней" в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации с 04.04.2020 по 30.04.2020 установлены нерабочие дни.

Определением арбитражного суда от 09.04.2020 судебное разбирательство на основании статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации переносилось на 21.05.2020.

18.05.2020 в материалы дела от должника поступило ходатайство о введении процедуры реализации имущества. Одновременно должник ходатайствовал о рассмотрении заявления в его отсутствие.

21.05.2020 в материалы дела от органа опеки и попечительства в лице отдела опеки и попечительства Управления образования администрации Суздальского района поступило ходатайство о рассмотрении заявления в отсутствие представителя.

В судебное заседание 21.05.2020 лица, участвующие в деле, не явились.

В судебном заседании 21.05.2020 в порядке части 1 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 22.05.2020 до 09 часов 50 минут. После окончания перерыва судебное заседание продолжено 22.05.2020 в 09 часов 50 минут в том же составе суда.

В судебное заседание 22.05.2020 лица, участвующие в деле, не явились.

Дело разрешается в порядке статей 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие должника, иных лиц, участвующих в деле и арбитражном процессе по делу о банкротстве, по имеющимся в деле доказательствам.

Проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, арбитражный суд установил следующее.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей Найдёнова Ю.Ф. не является индивидуальным предпринимателем.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании

гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Пунктом 2 статьи 33, пунктом 2 статьи 213.3 Закона о банкротстве установлено, что заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику-гражданину в совокупности составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В силу пункта 1 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

Согласно статье 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Как следует из положений пункта 1 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина;
- о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения;
- о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве определение о признании обоснованным заявления гражданина о признании его банкротом и введении реструктуризации долгов гражданина выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным статьей

213.4 настоящего Федерального закона, и доказана неплатежеспособность гражданина.

Из пункта 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве следует, что под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Исходя из представленных в материалы дела документов задолженность Найдёновой Ю.Ф. по денежным обязательствам, просроченная свыше трех месяцев, составляет более пятисот тысяч рублей.

В обоснование отсутствия имущества, достаточного для удовлетворения требований кредиторов, Найдёновой Ю.Ф. в материалы дела представлены письма филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата" по Владимирской области от 29.01.2020 № 33-00-4001/5001/2020-0524; ОГИБДД ОМВД России по Суздальскому району от 06.02.2020; Инспекции Гостехнадзора г. Владимира и ЗАТО г. Радужный от 17.01.2020.

Арбитражным судом установлено, что Найдёнова Ю.Ф. прекратила расчеты с кредиторами, то есть перестала исполнять денежные обязательства, срок исполнения которых наступил.

Основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, у арбитражного суда отсутствуют.

В соответствии с пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Как следует из заявленных требований, Найдёнова Ю.Ф. ходатайствует о признании ее несостоятельной (банкротом) и введении процедуры реализации имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве одним из обязательных условий для утверждения плана реструктуризации долгов является наличие у должника источника дохода.

Из представленной суду копии свидетельства о рождении следует, что на дату рассмотрения заявления арбитражным судом на иждивении должника находятся несовершеннолетние дети: Тихомиров Константин Дмитриевич 2015 года рождения, Тихомиров Демид Дмитриевич 2019 года рождения.

Согласно Постановлению администрации Владимирской области от 21 апреля 2020 года № 242 "Об утверждении величины прожиточного минимума на территории Владимирской области за I квартал 2020 года", величина прожиточного минимума на территории области за первый квартал 2020 года установлена в следующих размерах: на душу населения – 10 280 руб., для трудоспособного населения – 11 205 руб., для пенсионеров – 8657 руб., для детей – 10 380 руб.

Поскольку материалами дела подтверждается недостаточность доходов должника для удовлетворения требований кредиторов, суд приходит к выводу о нецелесообразности введения процедуры реструктуризации долгов. При указанных обстоятельствах должник подлежит признанию несостоятельным (банкротом).

В соответствии со статьями 45, 213.9, 213.24 Закона о банкротстве в случае введения процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, арбитражный суд утверждает финансового управляющего. Требования, предъявляемые к кандидатуре финансового управляющего, определены статьями 20, 20.2 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьями 45, 213.9, 213.24 Закона о банкротстве в случае введения процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, арбитражный суд утверждает финансового управляющего. Требования, предъявляемые к кандидатуре финансового управляющего, определены статьями 20, 20.2 настоящего Федерального закона.

Должник в заявлении о признании банкротом просит утвердить финансового управляющего из числа членов саморегулируемой организации – Ассоциации САУ "СРО "ДЕЛО".

САУ "СРО "ДЕЛО" для утверждения финансовым управляющим должника представлена кандидатура Левашова Артема Михайловича (ИНН 332908886610; регистрационный номер 17781 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 600014, г. Владимир, а/я 4 для Левашова А.М.) (письмо от 23.03.2020 без номера с приложениями).

Представленные в материалы дела документы свидетельствуют о том, что кандидатура Левашова Артема Михайловича требованиям статьей 20, 20.2 Закона о банкротстве соответствует.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве размер фиксированной суммы вознаграждения, выплачиваемой финансовому управляющему, составляет двадцать пять тысяч рублей единовременно за проведение процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

На депозитный счет Арбитражного суда Владимирской области должником внесены денежные средства в размере 25 000 руб. на выплату вознаграждения финансовому управляющему.

Пунктом 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве установлено, что при вынесении арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления должника, конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании гражданина банкротом, введении реструктуризации его долгов или признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина арбитражный суд привлекает к участию в рассмотрении дела о банкротстве гражданина орган опеки и попечительства в случае, если в рамках рассматриваемого дела затрагиваются права несовершеннолетнего лица либо права лица, признанного судом недееспособным.

Учитывая то обстоятельство, что у должника имеются несовершеннолетние дети 2015 года рождения и 2019 года рождения, арбитражный суд, руководствуясь пунктом 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве, полагает необходимым привлечь к участию в рассмотрении дела о банкротстве Найдёновой Ю.Ф. орган опеки и попечительства в лице отдела опеки и попечительства Управления образования администрации Суздальского района (601293, Владимирская область, г. Суздаль, Красная площадь, д. 1).

В соответствии с пунктами 5, 7 статьи 213.25 Закона о банкротстве с даты признания гражданина банкротом:

все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны. Требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счет конкурсной массы;

снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина;

прекращается начисление неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, а также процентов по всем обязательствам гражданина, за исключением текущих платежей;

задолженность гражданина перед кредитором – кредитной организацией признается безнадежной задолженностью.

регистрация перехода или обременения прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество и бездокументарные ценные бумаги, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего. Поданные до этой даты заявления гражданина не подлежат исполнению;

исполнение третьими лицами обязательств перед гражданином по передаче ему имущества, в том числе по уплате денежных средств, возможно только в отношении финансового управляющего и запрещается в отношении гражданина лично;

должник не вправе лично открывать банковские счета и вклады в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.

Также согласно пункту 6 статьи 213.25 Закона о банкротстве финансовый управляющий в ходе реализации имущества гражданина от имени гражданина:

распоряжается средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях;

открывает и закрывает счета гражданина в кредитных организациях;

осуществляет права участника юридического лица, принадлежащие гражданину, в том числе голосует на общем собрании участников;

ведет в судах дела, касающиеся имущественных прав гражданина, в том числе об истребовании или о передаче имущества гражданина либо в пользу гражданина, о взыскании задолженности третьих лиц перед гражданином. Гражданин также вправе лично участвовать в таких делах.

При этом в силу пункта 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве установление размера требований кредиторов осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 100 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 9 статьи 213.9 Закона о банкротстве гражданин обязан предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Соккрытие имущества, имущественных прав или имущественных обязанностей, сведений о размере имущества, месте его нахождения или иных сведений об имуществе, имущественных правах или имущественных обязанностях, передача имущества во владение другим лицам, отчуждение или уничтожение имущества, а также незаконное воспрепятствование деятельности финансового управляющего, в том числе уклонение или отказ от предоставления финансовому управляющему сведений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, передачи финансовому управляющему документов, необходимых для исполнения возложенных на него обязанностей, влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (абзац 3 пункта 9 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

Судебные расходы в соответствии со статьей 59 настоящего Закона подлежат отнесению на имущество Найдёновой Ю.Ф. Государственная пошлина взысканию не подлежит в связи с ее уплатой должником в доход федерального бюджета по чек – ордеру от 17.01.2020.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 167, 169, 181, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 213.6, 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве), арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Признать гражданку Найдёнову Юлию Фёдоровну (дата рождения: 07.02.1984, место рождения: г. Измаил Одесской области Украинской ССР, адрес регистрации (место жительства): Владимирская область, Суздальский район, с. Ивановское, ул. Солнечная, д. 1, кв. 2, ИНН 332502889578, СНИЛС 153-696-709 03) несостоятельной (банкротом).

2. Ввести в отношении должника процедуру реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев.

3. Утвердить финансовым управляющим должника Левашова Артема Михайловича (член саморегулируемой организации – Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО"; ИНН 332908886610; регистрационный номер 17781 в сводном государственном реестре арбитражных

управляющих; адрес для направления корреспонденции: 600014, г. Владимир, а/я 4 для Левашова А.М.).

4. Установить вознаграждение финансовому управляющему в размере 25 000 руб. единовременно.

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего на 13 октября 2020 года на 08 часов 50 минут в помещении суда по адресу: г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 14, каб. № 78, тел. помощника судьи (4922) 47-23-40, факс 42-32-13, официальный сайт арбитражного суда в сети Интернет: <http://vladimir.arbitr.ru/>.

6. Финансовому управляющему заблаговременно представить в материалы дела отчет о реализации имущества должника с приложением документов, подтверждающих информацию о проделанной работе.

7. Привлечь к участию в рассмотрении дела о банкротстве гражданки Найдёновой Юлии Фёдоровны орган опеки и попечительства в лице отдела опеки и попечительства Управления образования администрации Суздальского района (601293, Владимирская область, г. Суздаль, Красная площадь, д. 1).

Настоящее решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Д.Е. Гуськова

10 Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2000SB40R3146

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 117342 г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, этаж 7, пом. 43, офис 704	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 001 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов один рубль 00 копеек)	17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2020 г. по «23» сентября 2021г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Виноградов Антон Николаевич

паспорт: серия 6604 № 086129, выдан 07.02.2005 г.
Отделом внутренних дел Заднепровского района города Смоленска

включен в реестр СРО «СФСО»:
01.06.2018, регистрационный № 559

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Виноградова Антона Николаевича

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

о том, что

Виноградов Антон Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 559

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» июня 2018 г.

Дата составления выписки «07» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»


Минимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 046010

Настоящий диплом выдан Викторовой
Анне Викторовне Емолаяевой (ф.и.о. отчества)
 в том, что он(а) с 13 ноября 2019 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Специальной учебно-методической
факультете Федерального центра
 по программе: "Специальности
средних классов (русский язык)"
(наименование программы, специальности, факультета, центра профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 ноября 2019 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Викторова
Александр Емельяновича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
специальности "Средние классы (русский язык)"
(наименование)

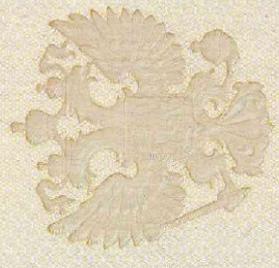


Прасадитель государственной
 аттестационной комиссии
Александр
 директор (подпись) Емелин
 2019

Город

Генерал МПР, Москва, 2019 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 000504

Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010710-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Виноградову Антону Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R3152

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Виноградов Антон Николаевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		11 700 руб. 00 коп. (одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,039%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» октября 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» октября 2020 г. по «23» октября 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 А.Н. Мочалова /
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.