

Конфиденциально**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ***Местонахождение: г.Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.3 стр.1**Юр.адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5**E-mail: 1083716@mail.ru; www.Okonsult.ru**тел.: (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ****ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-09/2020**

по проекту:

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ:
№ МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г.,
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ № 14 от 08.09.2020г.
к Договору № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по
оценке от 03.07.2017г.**

по состоянию на 10 сентября 2020г.**ООО «Комплекс-Консалтинг»**

Зарегистрировано «01» декабря 2004г.

Свидетельство о регистрации: серия 77 № 006503587 выдано «01» декабря 2004г.

ОГРН: 1047796922799

Членство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», номер Свидетельства № 1097, дата выдачи: 07 ноября 2007г.

Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 024-073-004317/19 от 27.12.2019г. Срок действия договора с 12.01.2020г. по 11.01.2021г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

Реквизиты:

Юр. Адрес: 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5

ИНН/КПП: 7708545212/770801001

р/с: 40702810000510000554 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Кор.сч.: 30101810145250000411

БИК: 044525411

ДАТА ОЦЕНКИ: 10 сентября 2020 года**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 сентября 2020 года****ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»****ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»****Москва
2020г.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Заданием на оценку № 14 от 08.09.2020г. к Договору № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.07.2017г., специалисты ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити» определили рыночную (справедливую) стоимость права требования объекта оценки по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. с целью определения рыночной (справедливой) стоимости права требования. Характеристика объекта оценки указана в Таблице № 1 к настоящему Отчету.

По итогам проведенного анализа был подготовлен настоящий Отчет об оценке № **01-09/2020**. Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 2020 года. Дата составления отчета – 10 сентября 2020 года.

Развернутый анализ и расчеты рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого Объекта Оценки представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 по состоянию на 10.09.2020г. составляет: 18 487 000,00 (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей).

Таблица №1: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартиры общей проектной площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе ЖК «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. (готовность дома 100%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м2	Рыночная (справедливая) стоимость типового 1 кв.м. площади, руб. без НДС	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки руб. без НДС
1	3 корпус	3.2.	4	93	2	69,5	266 000,00	18 487 000,00
	Всего:					69,5		18 487 000,00

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями компании.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в РФ” №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Требования к отчету об оценке (ФСО №3)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО N7)”, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 300 от 20.05.2015 г.

последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность, оказать услуги для Вашей компании.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:



Донсков О.Д.

**Исполнительный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»**



Минасов О.Ю.

**Генеральный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»**



Балыков Я.Д.

СОДЕРЖАНИЕ :

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ...	2
СОДЕРЖАНИЕ :.....	4
I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Применяемые стандарты оценки.	5
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	6
1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.	6
1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.	7
1.6 Основные факты и выводы.	7
1.7. База оценки.....	8
1.8. Основные предположения и ограничивающие условия	8
1.9. Сертификат качества оценки	8
1.10. Стандарты оценки, содержание процесса оценки	9
1.11. Краткие сведения об Исполнителе	9
1.12. Условия, допущения и ограничения	10
1.13. Основные термины и определения.....	10
1.14. Требования к проведению оценки и последовательность определения стоимости объекта оценки	12
1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
1.16. Процедура оценки	13
1.17. Обзор основных подходов к оценке	13
II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. Описание объекта оценки.....	15
2.2. Местоположение объектов	16
2.3. Оцениваемые права	23
III. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	24
IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА	25
4.1 Анализ макроэкономического состояния России	25
4.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2024г.....	35
4.3. Обзор рынка недвижимости Москвы.....	44
V. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	54
VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	56
VII. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
7.1. Описание методики оценки	57
7.2. Оценка помещения.....	57
7.2.1 Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта	57
7.2.2 Внесение корректировок в цены аналогов	60
VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ	65
IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	66
X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	67
XI. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	67
XII. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	69
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	69
ДОГОВОР НА ДОЛЕВОЙ УЧАСТИЕ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	89
РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	102
ИЗОБРАЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	102
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	106
ПЛАНИРОВКИ И ЦЕНЫ КОМПАНИИ-ЗАСТРОЙЩИКА	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 7	108
АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 8	115
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ:	115
СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО	115



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. в соответствии с Заданием на оценку № 14 от 08.09.2020г. Права требования 1 (одной) квартиры проектной общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, указанные в Таблице № 1 к настоящему отчету																															
Состав объекта оценки	<table><tr><th>№ п/п</th><th>№ корпуса</th><th>№ секции</th><th>Этаж</th><th>Условный (строительный) номер квартиры</th><th>Количество комнат</th><th>Общая площадь квартиры, м2</th><th>Рыночная (справедливая) стоимость типового 1 кв.м.площади, руб. без НДС</th></tr><tr><td>1</td><td>3 корпус</td><td>3.2.</td><td>4</td><td>93</td><td>2</td><td>69,5</td><td>266 000,00</td></tr><tr><td></td><td>Всего:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>69,5</td><td></td></tr></table>								№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м2	Рыночная (справедливая) стоимость типового 1 кв.м.площади, руб. без НДС	1	3 корпус	3.2.	4	93	2	69,5	266 000,00		Всего:					69,5	
№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м2	Рыночная (справедливая) стоимость типового 1 кв.м.площади, руб. без НДС																									
1	3 корпус	3.2.	4	93	2	69,5	266 000,00																									
	Всего:					69,5																										
Права на объект оценки	В работе проводилась оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования 1 (одной) квартиры, проектной общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 Право требования объекта недвижимости в соответствии с Таблицей № 1 настоящего отчета, принадлежат ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»																															
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта недвижимости для определения рыночной (справедливой) стоимости права требования.																															
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки – для целей определения рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке																															
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость определена с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н) Согласно статьи 3 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытый рынок в форме публичной оферты; - 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. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки, указывается без возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.																															
Дата оценки	Дата оценки			10 сентября 2020г.																												
	Дата составления отчета			10 сентября 2020г.																												
	Срок выполнения оценки			10 сентября 2020г.																												
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. с приложениями (копия)																															
Допущения	Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Все приведенные допущения, приведенные Оценщиками, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Заказчик предоставил документы, необходимые для проведения оценки материалов и информации на оценку, в день подписания технического задания на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.																															

1.2 Применяемые стандарты оценки.

Применяемые стандарты оценки	1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2. 2. Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с учетом последующих изменений и дополнений); 3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г. 6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. 7. Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N326 от 01.06.2015 г. 8. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (НП СРО «МСО»)
-------------------------------------	---



1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Далее в отчёте Оценщика приводятся допущения и ограничения, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Осмотр объекта оценки проводился. Заказчик предоставил документы, необходимые для проведения оценки материалов и информации на оценку, в день подписания технического задания на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»
Реквизиты Заказчика	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити» ИНН 7728142469, КПП 770301001 Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1 р/с 40701810901850000054 в ОАО «АЛФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипов Н.Н., действующий на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019г.
Исполнитель:	ООО «Комплекс-Консалтинг» Юр. Адрес: 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5 ИНН/КПП: 7708545212/770801001 Р/с: 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Кор.сч.: 30101810145250000411 БИК: 044525411 ОГРН: 1047796922799, дата присвоения – 01.12.2009г. за номером: 7097748701131 Генеральный директор Балыков Я.Д.
Членство в СРО	- Донсков О.Д. член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков от 13 октября 2011г. за регистрационным № 888. Адрес СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606 - ООО «Комплекс-Консалтинг» член НП «СМАО», включена в реестр оценщиков 27 декабря 2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХІІІ (7 этаж)
Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков	Возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам оценщиками Исполнителя, дополнительно обеспечивается Исполнителем в пределах страхования ответственности. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 024-073-004317/19 от 27.12.2019г. Срок действия договора с 12.01.2020г. по 11.01.2021г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Оценщик:	Донсков Олег Дмитриевич
Сведения об оценщике	- Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003620-1 от 14.02.2018г., выданный на три года по 14 февраля 2021 года. - Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888. - Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года. - Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г. - Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» полис №14/20/134/936 от 30.04.2020г. Срок действия договора с 15.05.2020г. по 14.05.21г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей - Контактные данные Донского О.Д.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru - Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Сведения о независимости оценщика	Согласно ст.16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящим подтверждаем независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а именно: - Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. - Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора по отношению к объекту оценки; - Оценщик не является участником

	заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации. ➤ Отсутствует какое-либо вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе в круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ➤ Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ➤ Юридическое лицо - оценочная компания не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ➤ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

1.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.

В оценке принимали участие:		
Ф. И. О., должность	Данные о квалификации	Степень участия в проведении оценки
Балыков Ян Делипович Генеральный директор	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке имущества в более чем 1000 проектах. Опыт оценочной деятельности более 10 лет.	Заключение задания на оценку.
Донсков Олег Дмитриевич Оценщик	➤ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г. ➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003620-1 от 14.02.2018г., выданный на три года по 14 февраля 2021 года. ➤ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным №888. ➤ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года. ➤ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г. ➤ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» полис №14/20/134/936 от 30.04.2020г. Срок действия договора с 15.05.2020г. по 14.05.21г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей	Сбор информации об объекте оценки, проверка и утверждение отчета Проведение расчетов, составление отчета.

1.6 Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком объекта оценки	Задание на оценку № 14 от 08.09.2020г. к Договору № 2 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.07.2017г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право требования объекта недвижимости - 1 (одной) квартиры проектной общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, в Таблице № 1 к настоящему Отчету.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Подходы оценки	Значение оценки	Весовые коэффициенты
	<i>По сравнительному подходу, руб.</i>	18 487 000,00	100%
	<i>По затратному подходу, руб.</i>	Не применялся	0%
	<i>По доходному подходу, руб.</i>	Не применялся	0%
Итоговая величина стоимости объекта оценки	18 487 000,00 (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой суммы	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев		



1.7. База оценки

Рыночная (справедливая) стоимость

есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда обе стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок.

- *Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.*
- *Обе стороны осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.*
- *Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки.*
- *Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.*
- *Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

1.8. Основные предположения и ограничивающие условия

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, и лишь для указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования;
- исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
- исходные данные о составляющих объекта оценки, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому делаются ссылки на источник информации;
- мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость;
- исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
- содержание отчета признается сторонами конфиденциальным, и не подлежит опубликованию или разглашению иным образом, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ;
- настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно наиболее вероятной цены продажи объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке именно по этой цене.
- необходимо иметь в виду, что значения определенных стоимостей достижимы лишь при условии предпродажной экспозиции объекта оценки на открытом рынке в течение периода времени, достаточного для привлечения к нему адекватного количества потенциальных покупателей.
- Объект оценки не имеет никаких обременений. Таким образом, оценка проводилась в предположении отсутствия каких либо ограничительных условий.

1.9. Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.

1.10. Стандарты оценки, содержание процесса оценки

- При проведении работы использованы общепринятые в мировой и отечественной практике стандарты и принципы оценки.
- Настоящий Отчет составлен в соответствии со стандартами:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
 - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (НП СРО «МСО»). Данные стандарты выбраны нами как обязательные к применению – наиболее полно отражающие нормы и принципы оценки.
- На основании стандартов оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:
 - а) осмотр объекта (осмотр объекта проводился 10.09.20г.)
 - г) сбор и анализ необходимой информации (цены продаж и предложений объектов аналогов).
 - д) определение рыночной стоимости.
 - е) вывод итоговой величины стоимости оцениваемого объекта;
 - ж) написание отчета об оценке.

1.11. Краткие сведения об Исполнителе

Оценочно-консалтинговая компания ООО «Комплекс-Консалтинг» зарегистрирована Управлением МНС России по г. Москве.

Свидетельство Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве серия 77 № 006503587 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01.12.2004 за основным государственным регистрационным номером 1047796922799.

ООО «Комплекс-Консалтинг» аккредитовано в банках и коммерческих организациях:

- АКБ «Московский Индустриальный Банк» (ПАО)
- АКБ «Связь-Банк» (ПАО)
- КБ «МИА» (АО)
- ОАО «Московское речное пароходство»
- Военно-страховая компания,
- УК «Гранат»
- УК «Альфа-Капитал»

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП: 7708545212/770801001

Р/с: 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Кор.сч.: 30101810145250000411

БИК: 044525411

ОКПО: 75342675

ОКВЭД: 65.2, 65.23.2, 67.1, 70.31, 74.1, 74.11, 74.12, 74.12.2, 74.14.

Почтовый адрес: 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5

Телефоны: (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10

E-mail: 1083716@mail.ru

Web: www.Okonsult.ru

Генеральный директор — Балыков Ян Делипович

Исполнительный директор — Минасов Олег Юрьевич

ООО «Комплекс-Консалтинг» член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» (НП «СМАО»), включена в реестр оценщиков 27 декабря 2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А

Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 024-073-004317/19 от 27.12.2019г. Срок действия договора с 12.01.2020г. по 11.01.2021г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.



В подготовке оценки и проведении оценочных процедур принимали участие следующие специалисты:

п/п	Ф. И. О., должность	Данные о квалификации
1	Балыков Я.Д., Генеральный директор	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке имущества в более чем 1000 проектах. Опыт оценочной деятельности более 10 лет.
2	Донсков О.Д., Оценщик	➤ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г. ➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003620-1 от 14.02.2018г., выданный на три года по 14 февраля 2021 года.

1.12. Условия, допущения и ограничения

Излагаемые ниже условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке:

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и только для указанных в Отчете целей. Задачей Оценщика было определение рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. Перечень объекта оценки, указан в Таблице № 1 к настоящему Отчету, в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.
- Проведенный Оценщиком анализ не содержит предвзятого мнения полностью или частично.
- Оценщик ответственно утверждает, что данный Отчет соответствует законодательству РФ (в т.ч. Федеральным законам РФ «Об оценочной деятельности в РФ»), стандартам оценки, принятым в организациях практикующих оценщиков РФ и выполнено квалифицированными специалистами, обладающими достаточной компетенцией в данной области.
- Информация, предоставленная Заказчиком (собственником объекта оценки), Оценщику является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник получения информации. Все использованные Оценщиком в Отчете исходные данные не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.
- Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об объекте является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Инвентаризация счетов Оценщиками не проводилась. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимали на себя ответственность за таковые. Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на объекты оценки. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за характеристики состояния объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как через обычный визуальный осмотр или путем изучения планов и спецификаций.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий функционирования объекта оценки и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного или республиканского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых произведены расчеты.
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно объекта оценки или прав на него, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

1.13. Основные термины и определения

Ниже приводятся толкования наиболее важных использованных в настоящем Отчете терминов, которые могут по тем или иным причинам быть понятыми неоднозначно.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Заказчик (Клиент) – лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Износ (обесценение) – потеря стоимости имущества под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Машины и оборудование – класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности, и, как правило, приносят прибыль своему владельцу. В основе стоимости машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

Отчет – документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Право собственности – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Рыночная (справедливая) стоимость – это оцениваемая сумма, за которую имущество следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Каждый элемент определения рыночной (справедливой) стоимости имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.

« ..оцениваемая сумма .. » относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за имущество в коммерческой рыночной сделке. Рыночная (справедливая) стоимость определяется как наиболее вероятная и обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.

« .. имущество следует обменивать .. » имеется в виду тот факт, что стоимость имущества является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожиданиям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной стоимости.

« .. на дату оценки .. » означает, что оцениваемая рыночная (справедливая) стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое могло бы иметь место в сделке по рыночной стоимости.

« .. между готовым купить покупателем .. » относится к тому, у кого есть мотивы купить, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто составляет «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной (справедливой) стоимости выше того, который является обоснованно достижимым.

« .. готовый продать продавец .. » не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена. Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как «готовый продать продавец» является гипотетическим владельцем.

« .. в коммерческой сделке .. » подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной (справедливой) стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

« ..после должного маркетинга.. » означает, что имущество будет передано через Дилера 10.09.2020 10:47 GMT+03:00 более подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей рыночной цене, обоснованной в 72edce09-d97c-412e-9d88-5251e6af52b4

соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к имуществу внимания адекватного числа потенциальных покупателей. Определение рыночной (справедливой) стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

« .. в которой стороны действовали компетентно и расчетливо .. » предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа имущества на рынке с падающими ценами по цене, меньшей, чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.

« .. и без принуждения .. » означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.

Собственник – физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

Цена – это предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная в процессе взаимоотношений продавца и покупателя.

Цена продажи – сумма денег, уплаченная в конкретной совершившейся сделке. То же, что цена.

1.14. Требования к проведению оценки и последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно федеральным стандартам оценки: (ФСО N 1-3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297-299, Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение с Заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценка объекта оценки может проводиться Оценщиком только при соблюдении требования к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, Оценщик обязан сообщить об этом Заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик, на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В процессе оценки были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. с приложениями (копия)

Вышеуказанные документы приведены в Приложении к настоящему отчету.

1.16. Процедура оценки

Процедура оценки включала в себя следующие шаги:

- инспектирование объекта оценки (проводилось 10.09.2020г.);
- ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- сбор информации о сопоставимых объектах (по региону, области, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;
- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа Оценщиков по определению стоимости объекта оценки в соответствии с Техническим заданием на оценку;
- составление настоящего Отчета.

Информация и сведения о характеристиках оборудования и его фактическом износе получена у собственника объекта оценки. Информация о текущем использовании и условий эксплуатации была получена у лиц, рекомендованных собственником объекта оценки.

1.17. Обзор основных подходов к оценке

Определение рыночной (справедливой) стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной (справедливой) стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений аналогичной полезности.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение полной восстановительной стоимости (затрат на воспроизводство или на замещение) оцениваемого улучшения (здания, помещения, сооружения);

- Определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- Определение величины износа и устареваний;
- Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;
- Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом износа.

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.

Стоимость улучшений определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа и устареваний. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной (справедливой) стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов аналогов к оцениваемому объекту.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание объекта оценки

Объект оценки - Права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г.; – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 (готовность дома 100%)

Объект недвижимости расположен по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530

Подробный перечень объекта недвижимости, представлен в таблице № 2 ниже:

Таблица 2: Объект оценки - право требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. (готовность дома 100%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м2
1	3 корпус	3.2.	4	93	2	69,5
	Всего:					69,5

Общая характеристика объекта недвижимости представлена ниже в таблице:

Таблица № 3: Общая характеристика объекта недвижимости

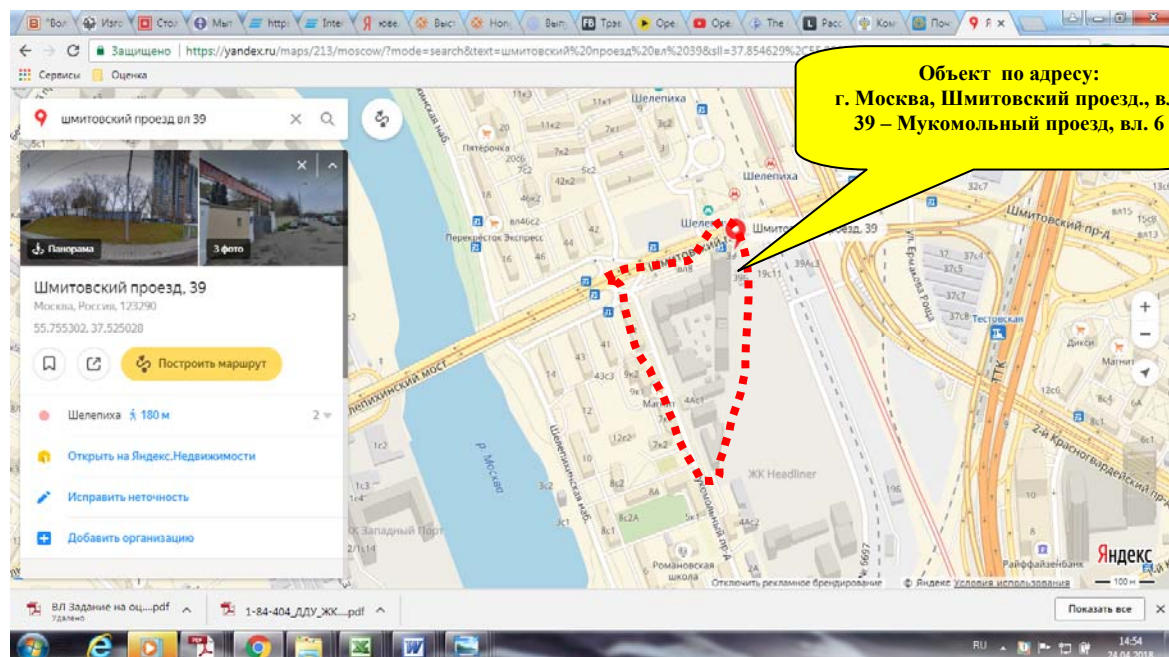
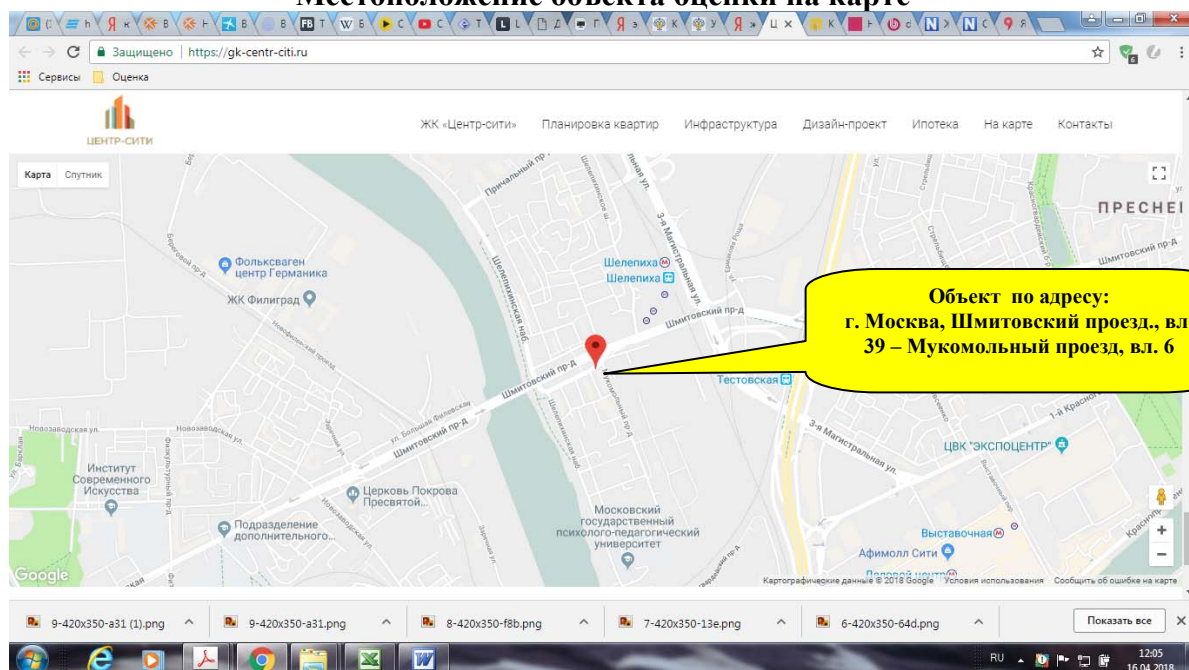
Показатель	Объекты недвижимости
Описание здания	
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530
Название жилого комплекса, к которому относятся объекты недвижимости	ЖК «Хедлайнер»
Назначение зданий	Жилое со встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже.
Год постройки	Объект в завершённой стадии строительства, готовности дома 100%
Этажность зданий	Переменная этажность: 1-2-4-5-6-7-8-11-13-14-15-18-23-25-26-32-53
Общая площадь зданий	144 227 кв.м.
Общая площадь прав требований объекта недвижимости	69,5 кв.м.
Материал стен	Ж/Б монолит
Материал перекрытий	Ж/Б монолит
Конструктив зданий	Ж/Б монолит с утеплением внешнего фасада минеральной ватой типа «Роквел» и последующей обшивкой вентилируемыми металлизированными фасадами
Лифты	Здания оснащены легковыми и грузовыми лифтами в каждом подъезде, лифты фирмы «Отис»
Мусоропровод	отсутствует
Технические характеристики и количественные параметры	
Высота потолка, м	3,3
Электроснабжение	В наличии
Холодное водоснабжение	В наличии
Горячее водоснабжение	В наличии
Канализация	В наличии
Отопление	В наличии
Внутренняя отделка	Без отделки, но по желанию покупателей площадей может быть сделана отделка

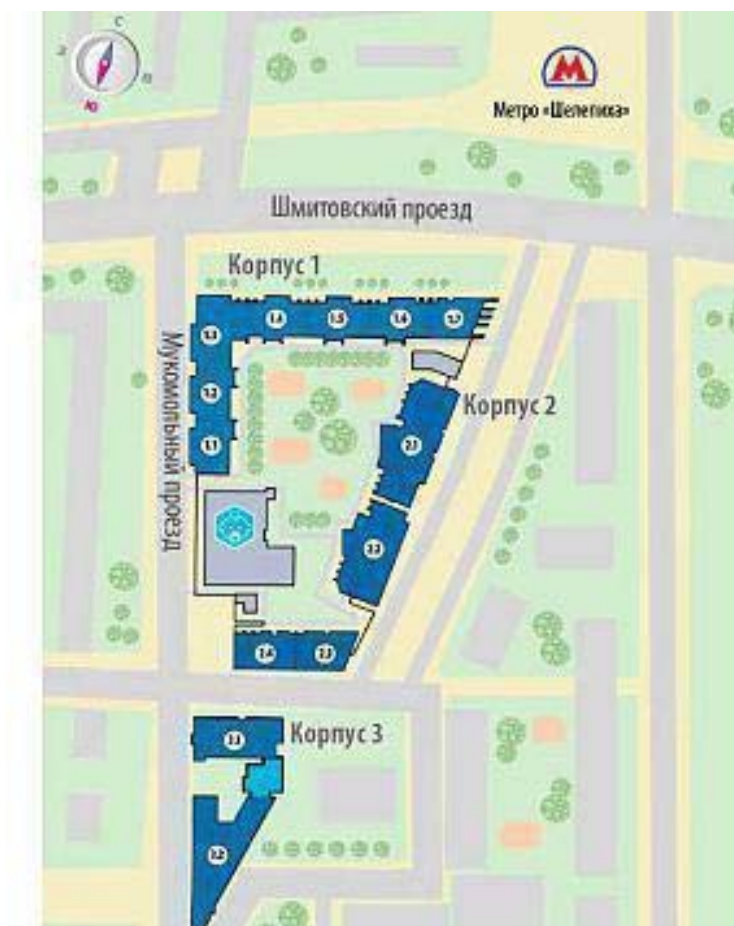
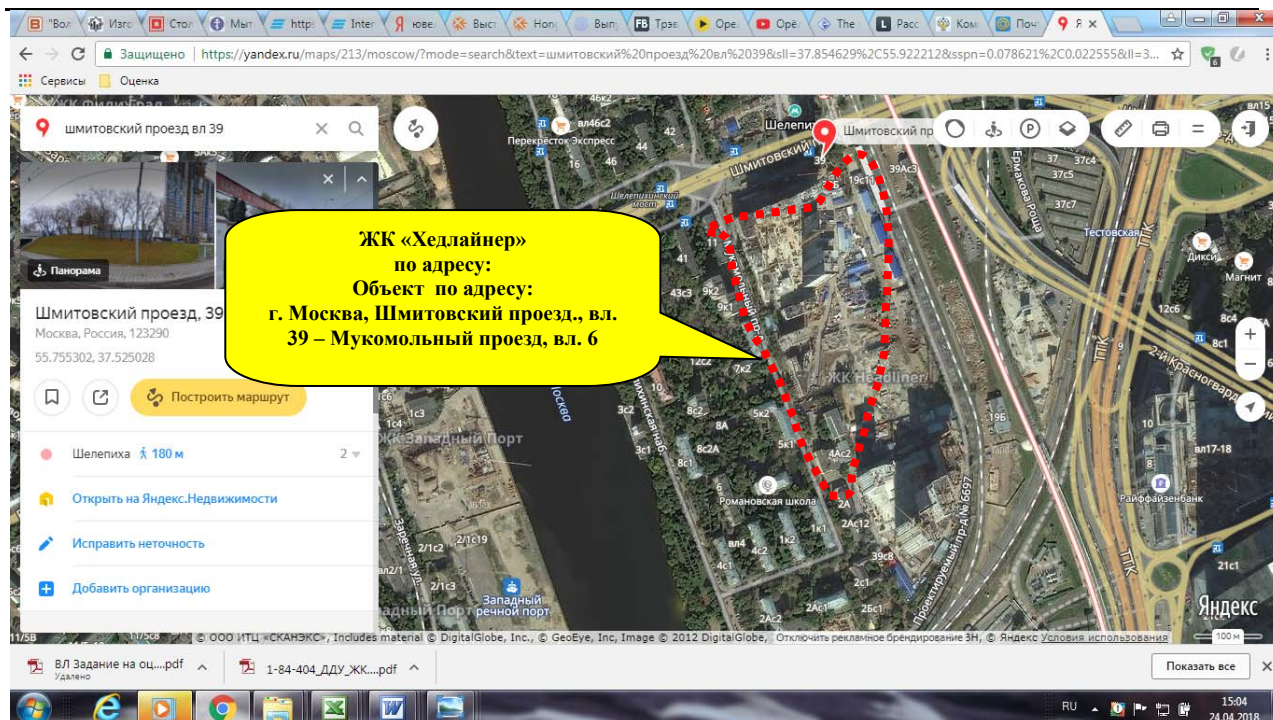
2.2. Местоположение объектов

Таблица № 4: Информация по району расположения – описание прилегающей территории

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6
Преобладающая застройка микрорайона	Офисные многоэтажные дома бизнес-класса
Микрорайон расположения	Москва Сити
Близость к скоростным магистралям	Кутузовский проспект, ТТК
Близость станций метро	м. Шелепиха, м.Международная, м.Выставочная, м.Деловой Центр
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка	Хорошая
Престижность данного района	Высокая
Средняя стоимость 1 кв.м. площади в данном районе	3000 – 8000 \$/кв.м. (www.cian.ru)
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Деловой центр г.Москвы

Местоположение объекта оценки на карте





ЖК «Хедлайнер»

ЖК «Хедлайнер» – это 10 кирпично-монолитных корпусов бизнес-класса высотой от 11 до 53 этажей в деловом центре Москвы.

Застройщик позаботился об инфраструктуре: детский сад, спортивные площадки, игровые локации, благоустроенная набережная, подземная парковка на 549 мест, открытый паркинг на 2200 автомобилей, бульвар для прогулок, офисные и торговые площади. Концепция квартала небоскребов предусматривает двор без машин.

На официальном сайте показаны экстерьеры домов: фасады украшают различные по цвету и фактуре стеклянные витражи, архитектурный бетон, керамическая плитка, металлические элементы.

Передан через Диадок 10.09.2020 08:47 GMT+03:00

72edce09-d97d-4126-9d88-5251e6af52b4

Страница 17 из 123

окон просторных квартир планировкой от 1 до 4 комнат виднеется культурно-исторический район города. Купить такое жилье по цене от 7,293 до 28,235 млн. рублей.

Отзывы владельцев указывают на удобство и пешую досягаемость всех важных объектов Пресненской набережной.

Каждый дом жилого комплекса HEADLINER оснащен вестибюлем и входной группой, которым дизайнерами была отведена особая роль. Мраморные интерьеры, витражные элементы, натуральное дерево в отделке придутся по вкусу жителям благодаря элитарности и изысканности. На этажи бесшумно доставят скоростные лифты LG-SIGMA.

Квартиры в небоскребах - образец европейской элегантности и респектабельности проекта. Цены зависят от отделки, видовых характеристик, площади жилья. Согласно переводным тенденциям все квартиры включают в себя большие кухни-гостиные, спальни, встроенные шкафы и гардеробные, по 2 санузла в 2-3-комнатных квартирах.

Современные ЖК невозможно представить без инновационных технологий. VIP-секция №2.1 подключается к системе «Умная квартира». Жители легко смогут контролировать температуру в комнатах - им гарантируется безупречная атмосфера в любое время года и поддержан нужный микроклимат вне зависимости от погоды на улице. Система дает возможность управлять домофоном, собирать данные со счетчиков, оплачивать их в онлайн режиме, настраивать освещение и т.д.

В секции можно приобрести квартиру с готовой чистовой отделкой. Дизайнеры проекта разработали целых 4 варианта, обеспечивающих жителям стильное и уютное пространство, реализованное с учетом креативных тенденций.

Цены на квартиры в жилом комплексе HEADLINER начинаются от 6 млн. рублей. Для будущих жителей возможно всё - ипотечный кредит на выгодных условиях, беспроцентная рассрочка. К каждой сделке используется персональный подход - действуют акции и специальные предложения.

http://best-novostroy.ru/realty/novostroyki_moscow/cao/zhk_center_city/buy_kvartira/

Скриншот веб-страницы с объявлениями о продаже квартир в комплексе HEADLINER. В таблице представлены следующие данные:

Тип квартиры	Цена	Площадь	Этаж	Планировка
1-комнатные	от 11 100 000 руб.	от 43,50 м²	от 2 этажа	2 планировки
	от 11 100 000 руб.	43,50 м²	2	IV кв. 2022 г.
	от 11 150 000 руб.	44,00 м²	2	IV кв. 2022 г.
2-комнатные	от 15 400 000 руб.	от 57,50 м²	от 2 этажа	6 планировок
	от 17 800 000 руб.	57,50 м²	6	IV кв. 2022 г.
	от 17 000 000 руб.	67,70 м²	3	IV кв. 2022 г.
	от 15 400 000 руб.	72,60 м²	2	IV кв. 2022 г.
	от 17 000 000 руб.	75,70 м²	3	IV кв. 2022 г.
	от 17 200 000 руб.	76,00 м²	2	IV кв. 2022 г.
	от 17 000 000 руб.	77,20 м²	2	IV кв. 2022 г.

Скриншот веб-страницы новостройки на сайте novostroy.ru. В заголовке сайта указано ООО «Комплекс-Консалтинг». Адрес страницы: novostroy.ru/buildings/na-shmitovskom-proезде-39/. В меню сайта перечислены различные категории: Сервисы, Оценка, камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Семья и любовь, Рыбалка, Отдых, Бизнес, Другие закладки. В центре страницы отображены фильтры: ЖК «Headliner», 15 предложений от 11 100 000 ₽, 274, 213, 213. В таблице представлены варианты квартир:

3-комнатные	от 16 500 000 руб	от 70,00 м²	от 2 этажа	6 планировок
от 16 300 000 руб	70,00 м²	2	IV кв. 2022 г.	
от 19 800 000 руб	71,00 м²	26	IV кв. 2022 г.	
от 17 200 000 руб	77,70 м²	2,35	IV кв. 2022 г.	
от 21 300 000 руб	82,00 м²	16	IV кв. 2020 г.	
от 21 200 000 руб	93,80 м²	5	IV кв. 2022 г.	
от 24 100 000 руб	104,00 м²	3	IV кв. 2022 г.	

Всего квартир: 14. Дата обновления: 3 августа.

<https://www.novostroy.ru/buildings/na-shmitovskom-proезде-39/>

http://best-novostroy.ru/realty/novostroyki_moscow/cao/zhk_center_city/buy_kvartira/

В 2016 году началась реновация территории мельничного комбината №4, большая часть производственных помещений которого долгое время не использовалась по назначению. С сентября 2016 года идёт строительство жилого комплекса Headliner. Адрес будущей новостройки: Шмитовский проезд, владение 39. Застройщиком выступает ООО «Жилой квартал Сити».

Участок под застройку имеет площадь свыше 6 гектаров. Общая площадь недвижимости в комплексе равна 144 тысячам квадратных метров, из которых 77 тысяч квадратных метров отдадут под собственно жильё. ЖК бизнес-класса будет состоять из трех жилых многоэтажных корпусов. Корпус 1 включает в себя 7 секций высотой от 7 до 53 этажа. Корпус 2 состоит из 4 секций высотой от 4 до 30 этажей. Корпус 3 должны построить таким образом, что он образует закрытый двор без машин. Всего в комплексе построят 1227 квартир, включая студии, одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные квартиры. Площади жилых помещений начинаются от 29 кв. м и достигают 114 кв. м. Все они сдаются без отделки. Высота потолков — 3 м. Продажи ведутся по 214-ФЗ.

На первых этажах домов застройщик планирует отвести места под магазины, аптеки, кафе, фитнес-центр. В ЖК Headliner запроектированы также офисные, торгово-бытовые объекты. Кроме того, проектная документация предусматривает строительство подземной и наземной автостоянок. Запроектирован детский сад на 130 мест, который будет соединён с двумя корпусами двухэтажным стилобатом.

На территории ЖК Headliner будут проведены работы по благоустройству и озеленению. В том числе планируется заасфальтировать дороги, проложить пешеходные дорожки, организовать зоны отдыха.

Район, в котором появится новый жилой квартал, обладает сложившейся, хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности находятся детский сад, школа, кафе, продуктовые магазины, работают отделение банка, парикмахерские, аптеки.

Жилой комплекс будет обладать прекрасной транспортной доступностью. Ближайшая станция метро «Международная» располагается на расстоянии менее километра. Еще ближе находится железнодорожная станция «Тестовская» и проходит крупная автомагистраль ТТК.

Проходящий по этим трассам транспорт ухудшает экологическую ситуацию. Кроме того, по соседству есть действующие промышленные предприятия: ООО «Крепёжные технологии» и таксомоторный парк №4.

Ближайшая парковая зона — Ботанический сад ММА им. И. М. Сеченова — находится на расстоянии один километр. До набережной Москвы-реки — 700 м.

ЖК Headliner и его застройщик. Проверка Novostroy.ru

ЖК Headliner - один из самых громких проектов, выведенных на столичный рынок за последние месяцы. О планах строительства жилого продолжения ММДЦ «Москва-сити» говорили ещё в 2013 году, а в будущем девелоперы комплекса записывали то Capital Group, то ГК «Кортрос». Однако проект реализует малоизвестный застройщик. Что это за компания и есть ли риски покупки жилья в данном ЖК?

Застройщиком ЖК Headliner является ООО «Жилой квартал Сити», учреждённое непосредственно перед началом строительства объекта, в октябре 2016 года. Ранее компания не принимала участие в возведении многоквартирных жилых домов. Уставный капитал ООО «Жилой квартал Сити» составляет 10 000 руб.

Его учредителями являются:

- ООО «Ренова-Холдинг Рус» с долей в 74,9% в уставном капитале.
- Компания «Тонстон Инвестментс Лимитед» (Республика Кипр) с долей в 25,1% в уставном капитале.

Согласно данным проектной декларации от 15 мая 2018г осуществляется строительство многоэтажного (от 1 до 53 этажей) многофункционального жилого комплекса. Комплекс состоит из трёх жилых корпусов. Их планируется построить в одну очередь.

Строительство началось в октябре 2016 года. Завершить его планируется в октябре 2020 года, тогда же комплекс должен быть сдан в эксплуатацию. Планируемая стоимость строительства составляет 7 495 000 000 рублей. Кадастровый номер земельного участка, на котором возводится объект, — 77:01:0004046:3530. В качестве генерального подрядчика выступает ООО «Ант Япы».

Денежные средства для строительства многоквартирных домов по данным проектной декларации привлекаются исключительно на основании договоров об участии в долевом строительстве. Иные источники финансирования в документе не указаны.

Номер корпуса	Количество квартир (шт.)	Количество секций (шт.)	Количество машиномест в подземных парковках (шт.)
Корпус 1	514	7	549
Корпус 2	593	4	0
Корпус 3	120	2	0
Итого:	1 227	13	549

На официальном сайте ЖК есть фотоотчёты о ходе строительства. По состоянию на ноябрь 2019 года строительство выполнено по разным домам комплекса от 90 до 100%.

Это более чем убедительные темпы. Застройщик не «раскачивается», он приступил к активному строительству. А если учесть, что старт продаж был объявлен только 23 декабря 2016 года, становится очевидным, что финансирование строительства на начальном этапе не было связано с привлекаемыми деньгами дольщиков, а осуществлялось из других источников.

Этому есть подтверждение. Согласно справочной информации по объектам недвижимости на сайте Росреестра (она отражает только договоры ДДУ, оплата по которым осуществляется в рамках заключённых с банками ипотечных договоров) по состоянию на 03.03.2017 года в зданиях, строящихся на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 было заключено всего 2 договора ДДУ. Эта картина не полная. Вероятно, часть квартир приобреталась по ДДУ без ипотечных кредитов, часть могла реализовываться по договорам переуступки. Но очевидно, что продано пока совсем немного квартир.

Объём выполненных работ и понесённые затраты по состоянию на начало марта 2017 года значительно превышают объём полученных от дольщиков денежных средств.

К сожалению, подробных данных о компании-застройщике найти не удалось. Это не удивительно, ведь она была создана только несколько месяцев назад и данные финансового отчёта в органы Росстата пока не предоставляла.

Показатели, обнародованные в проектной декларации от 28 ноября 2016 года, очень красноречиво говорят о том, что до начала строительства этот застройщик ничего из себя не представлял.

По состоянию на конец ноября 2016 года застройщиком демонстрируются нулевые цифры отчётности, а к началу февраля 2017 года, очевидно, что на строительстве освоены значительные объёмы, составляющие сотни миллионов рублей.

Откуда у застройщика появились такие возможности? Чтобы это понять, посмотрим что из себя представляет учредитель застройщика - ООО «Ренова-Холдинг Рус».

Последние данные финансовой отчётности, которые можно получить в свободном доступе, запросив соответствующую информацию на сайте Росстата, касаются периода до 01.01.2016 года.

С одной стороны, очевидно, что эта фирма ООО «Ренова-Холдинг Рус» номинальная. Серьезную хозяйственную единицу она из себя не представляет. Строки финансовой отчётности мизерные. Такие данные не могут свидетельствовать о серьёзных возможностях этой фирмы.

Но не смотря на мизерность подавляющего количества показанных цифр, две из них выбиваются из общего ряда:

- кредиторская задолженность в размере 1,3 млрд руб.
- финансовые вложения также в размере 1,3 млрд руб.

К кредиторской задолженности относятся, в том числе, авансы полученные организацией под предстоящую поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг). К финансовым вложениям - вложения в уставные капиталы других компаний, и предоставление долгосрочных займов другим организациям.

Иначе говоря, несмотря на то, что эта фирма в финансовом плане из себя ничего не представляет, ей был выдан аванс, а она в свою очередь, выдала заём на эту же сумму другой организации. Если предположить, что этот заём был выдан застройщику, учредителем которого является ООО «Ренова-Холдинг Рус», то становится ясен источник финансирования столь активных строительных работ.

Сумма в 1,3 млрд руб. из общей сметной стоимости ЖК Headliner в 7,5 млрд руб. - очень значительное изначальное финансирование. Оно объясняет не только за счёт каких денег застройщиком обеспечены такие темпы работ, но и почему эти работы были начаты столь активно ещё до заключения договоров с дольщиками. Очевидно, что денежные средства от участников долевого строительства не являются основным источником финансирования строительства ЖК Headliner.

Возникает вопрос, что за спонсоры у учредителя застройщика, которые могут предоставлять ему столь значительные авансы?

Учредителем ООО «Ренова-Холдинг Рус» с долей в 90% является ООО «Ренова». А его единственный учредитель — Виктор Феликсович Вексельберг, известный предприниматель, являющийся одним из богатейших людей России. Согласно списку журнала Forbes за 2017 года Вексельберг находится на 10 месте с состоянием в 10,5 млрд долларов США.

Нельзя не упомянуть о так называемом «деле «Реновы». В сентябре прошлого года Следственный комитет России задержал двух топ-менеджеров компании «Ренова» по делу о взяточничестве. Они находятся под арестом до сих пор. Но на устойчивом положении компании и репутации её владельца это пока никак не отразилось.

Виктор Вексельберг — лауреат многочисленных государственных премий и наград, член комиссии при председателе Совета Федерации РФ, участник координационного совета металлургического комплекса Министерства экономики России, президент фонда «Сколково». Очевидно, что у первых лиц государства предприниматель находится «на хорошем счету». Имея такого «спонсора» строительства, проблем с финансированием объекта можно не ожидать.

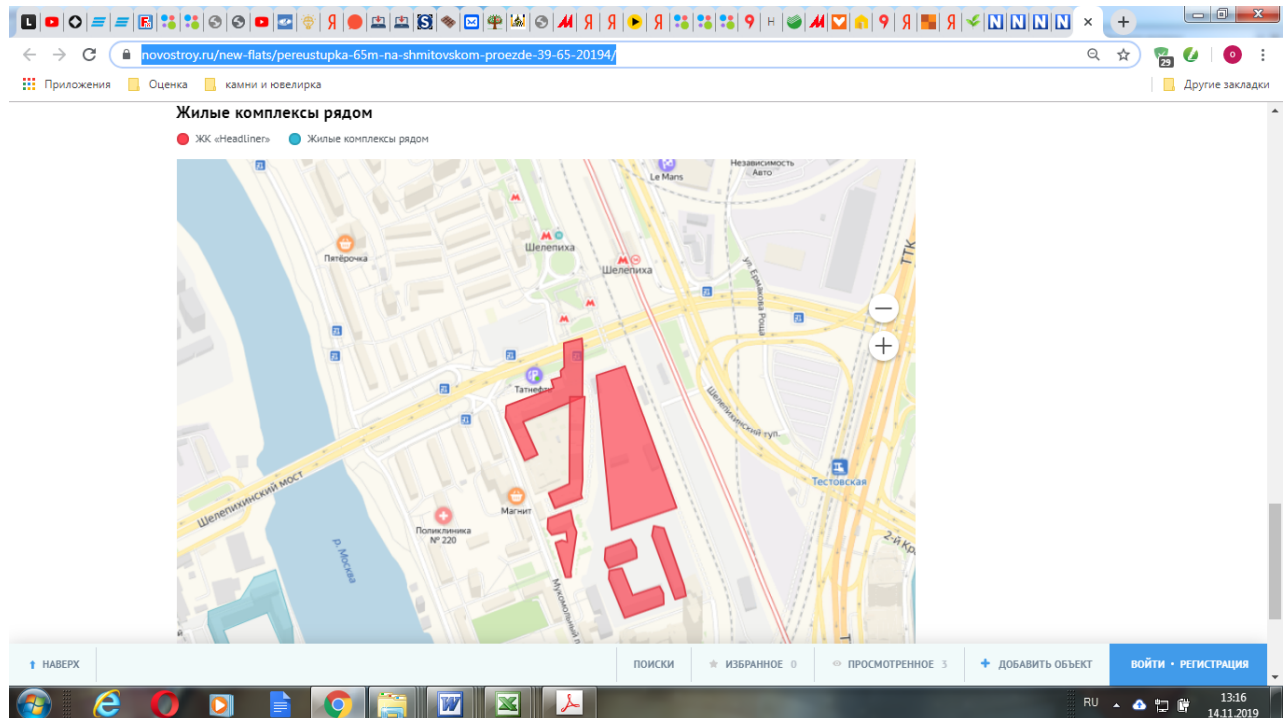
Интересно, что ООО «Ренова-Холдинг Рус» и компания «Тонстон Инвестментс Лимитед» также являются учредителями ООО «Кортрос Холдинг». Собственно, за девелоперский бизнес в «Ренова» отвечает как раз ГК «Кортрос», известный застройщик, сдавший огромное количество проектов в Москве, Московской области и других регионах страны. Однако на сайте этого девелопера, в разделе «Все проекты Московского региона» отсутствует информация о ЖК Headliner. Для чего «Ренова» понадобился новый застройщик, официально не связанный с «Кортрос» доподлинно известно только им самим, но ещё раз отметим, что на старте реализации ЖК строительство идёт уверенными темпами, в духе лучших девелоперских проектов Вексельберга и Ко.

Никаких административных, гражданских и банкротных судебных разбирательств, в которых участвует застройщик ООО «Жилой квартал Сити» не существует, что вполне логично. Застройщик создан несколько месяцев назад, а строительство только началось.

Отсутствуют данные о долгах. Исполнительные производства в отношении застройщика Федеральной службой судебных приставов не ведутся. Со стороны строительного надзора проверок объекта и застройщика не проводилось.

Мы можем рекомендовать вложение денежных средств в ЖК Headliner и застройщика ООО «Жилой квартал Сити» - риски вложения в покупку квартир в этом жилом комплексе незначительны.

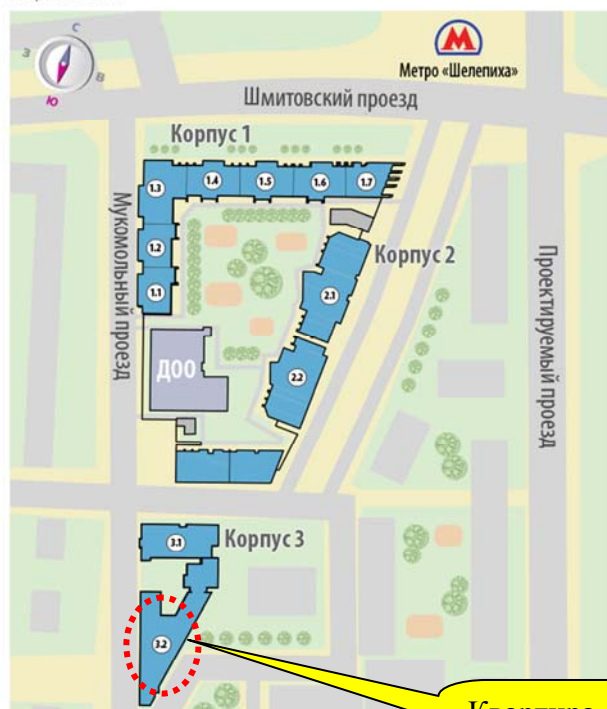
<https://www.novostroy.ru/articles/complaints/zhk-tsentr-siti-i-ego-tainstvennyy-zastroyshchik-proverka-novostroyru/>



Корпус 1

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

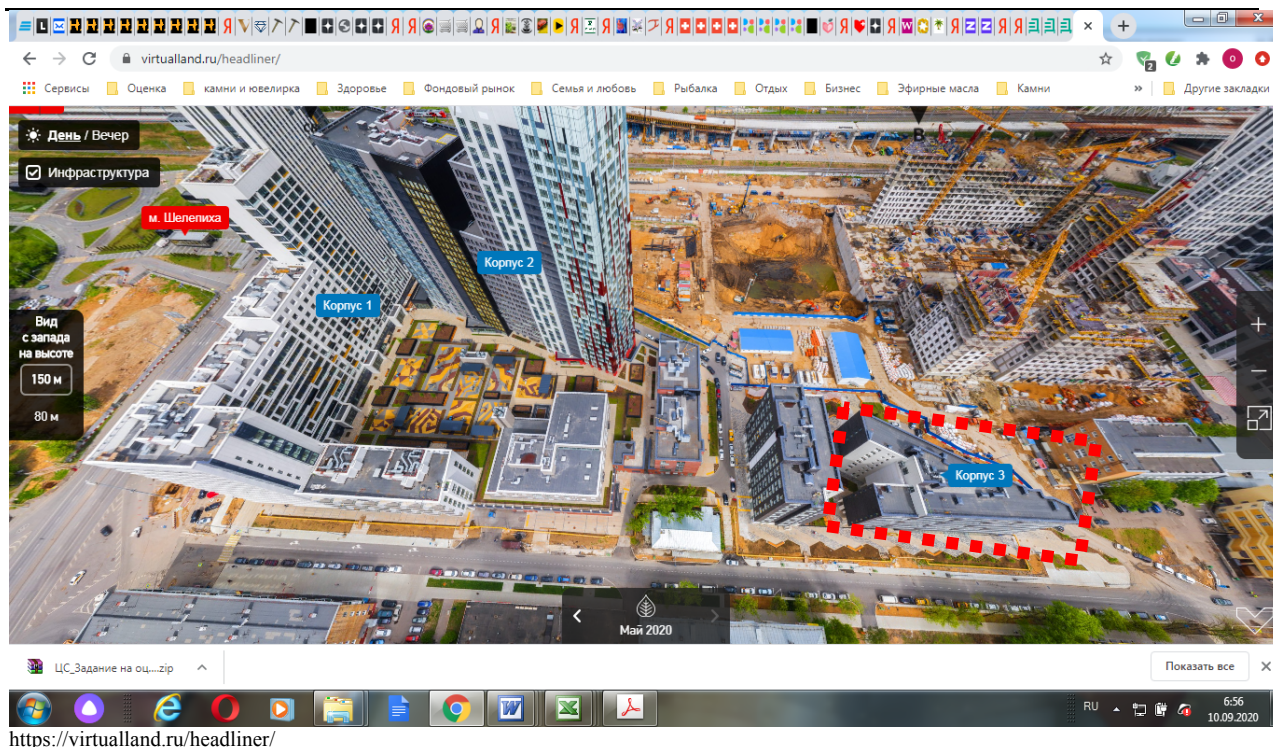
Генеральный план



Квартира
Секция 3.2

БЕСТ
НОВОСТРОЙ

8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru



ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Объект оценки – Право требования на объект недвижимости общей проектной площадью 69,5 кв.м., расположенный в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корпус 1,2 с кадастровым номером 69:40:0200046:726, указан в Таблице № 1 к настоящему отчету. Готовность дома, в котором размещен объект оценки - 100%.

2.3. Оцениваемые права

Объект оценки – право требования на объект недвижимости в составе 1 (одной) квартиры общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корпус 1,2 .

В работе проводилась оценка права собственности на 1 (одну) квартиру общей площадью 69,5 кв.м., расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корпус 1,2 .

Содержание раскрыто в ст. 389 Гражданского кодекса.

III. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - тот способ использования, который обеспечивает максимальную рыночную (справедливую) стоимость объекта.

Наилучшее использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть законодательно разрешенным, физически возможным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При изучении объекта оценки не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования, однако объект оценки находится в окружении зданий жилого назначения.

Проведенный в процессе оценки Объекта оценки анализ наилучшего, наиболее эффективного варианта его использования Объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

ТАКИМ ОБРАЗОМ, МОЖНО СДЕЛАТЬ СЛЕДУЮЩИЙ ВЫВОД:

Оцениваемое право требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. в соответствии с Задаaniem на оценку № 14 от 08.09.2020г. - Право требования 1 (одной) квартиры проектной общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., в Таблице № 1 к настоящему отчету, находится в непосредственной близости от станции метро Шелепиха (г.Москва), степень готовности объекта 100%.

- Разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса 3, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) № 77-181000-009163-2019 от 29.10.2019г.;
- Разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса 1,2 стр. 4,5, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) № 77-181000-009308-2019 от 30.12.2019г.

IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА

4.1 Анализ макроэкономического состояния России

Министерство экономического развития Российской Федерации



Картина инфляции. Июнь 2020 года

В мае 2020 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,1 % г/г в апреле. Темп роста цен по отношению к предыдущему месяцу снизился в мае до 0,27 % м/м после 0,83 % м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – до 0,17 % м/м SA¹ (0,74 % м/м SA в апреле). По оперативным данным, потребительский спрос в мае восстанавливался, однако с условиях действия объективно обусловленных ограничений оставался ниже уровней до введения режима нерабочих дней. Сдерживающее влияние на инфляцию в мае также оказывала динамика валютного курса.

Цены на продовольственные товары (с исключением сезонности) в мае не росли (после увеличения на 1,4 % м/м SA в апреле). В годовом выражении их рост замедлился до 3,3 % г/г с 3,5 % г/г месяцем ранее. Снижению продовольственной инфляции способствовала нормализация спроса на отдельные товары, а также укрепление рубля в мае.

В сегменте плодоовощной продукции в мае наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция (-0,4 % м/м после 7,9 % м/м в апреле). Снижение цен на плодоовощную продукцию было обусловлено, в первую очередь, удешевлением рублевой стоимости импортируемых товаров (преимущественно, фруктов) за счет укрепления курса национальной валюты.

Инфляция в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в мае снизилась до 0,3 % м/м SA после 0,9 % м/м SA в апреле. Замедление темпов роста цен наблюдалось по большинству товарных групп, при этом на отдельные продукты цены снижались (мясо птицы, свинина, яйца и сахар).

¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

8 июня 2020 г.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Непродовольственная инфляция в мае продолжила замедление (до 0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в апреле). По-прежнему ограниченный спрос на товары длительного пользования и стабилизация курса рубля отразились в снижении цен на телерадиотовары и околонулевой динамике цен на электротовары. Кроме того, снизились темпы роста цен на ряд товаров повседневного спроса (бытовая химия, медикаменты).

Рост цен на потребительские услуги в мае несколько ускорился (до 0,3 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в апреле), что связано, в том числе, с началом снятия ограничений в данной сфере. Повышенными темпами росли, в том числе, цены на услуги связи, страхования и бытовые услуги.

Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в мае продолжила замедляться и опустилась ниже целевого ориентира Банка России, достигнув отметки 3,7 % м/м SAAR (после 4,8 и 5,6 % м/м SAAR³ в апреле и марте соответственно).

В июне динамика инфляции будет в значительной степени определяться ценовой политикой организаций в сфере торговли непродовольственными товарами и бытовых услуг, которые во многих регионах возобновили работу с 1 июня. В то же время темпы роста цен будут сдерживаться потребительским спросом, который, по оперативным данным контрольно-кассовой техники, в начале июня остается ниже уровней до введения режима нерабочих дней. При сохранении стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции темпы роста потребительских цен в июне ожидаются на уровне **0,1–0,2 % м/м**, что соответствует диапазону **3,0–3,2 % г/г**.

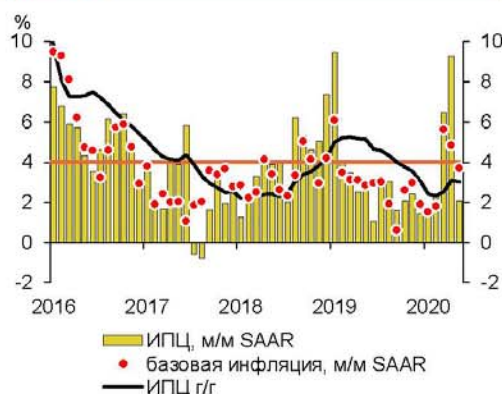
² Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

³ Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

Министерство экономического развития
Российской Федерации

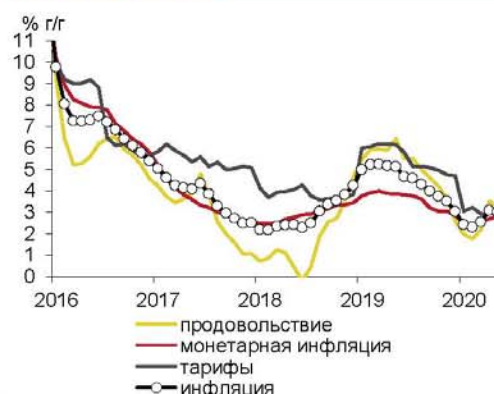


Рис. 1. Монетарная инфляция опустилась ниже 4 %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Потребительская инфляция стабилизировалась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	май.20	апр.20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,8	0,6	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,7	0,5	0,2	0,1	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	1,7	1,0	0,6	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	1,4	0,7	0,2	0,1	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,5	0,0	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,4	0,5	0,1	0,2	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,1	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,4	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,5	0,0	0,0	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,5	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,5	0,1	0,1	-	-

*оценка Минэкономразвития России

8 июня 2020 г.

Страница 3

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**



О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года

Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г (-6,6 % г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Май 2020 года»): **ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г после -3,2 % г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г и -10,0 % г/г соответственно) – с другой.**

Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности.

Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов **увеличилось на 1,5 % г/г (3,7 % г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г после 13,5 % г/г в апреле.**

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на 10,0 % ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на -23,1 % г/г в апреле). **Падение производства автотранспортных средств сократилось до -42,2 % г/г после -60,2 % г/г в апреле.** Ожидаемо отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов (-4,1 % г/г после роста на 0,7 % г/г месяцем ранее).

Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых

Министерство экономического развития
Российской Федерации



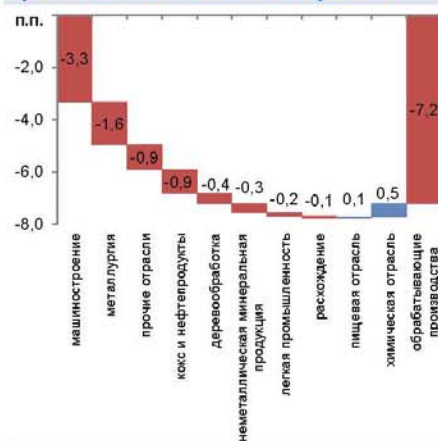
(-9,8 % г/г) и железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г).

Рис. 1. В мае продолжилось сокращение промпроизводства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Обрабатывающая промышленность по отраслям



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	икв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0

17 июня 2020 г.

Страница 2

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2
---	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	------------	-------------

* - на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Министерство экономического развития Российской Федерации



Картина деловой активности за май 2020 года

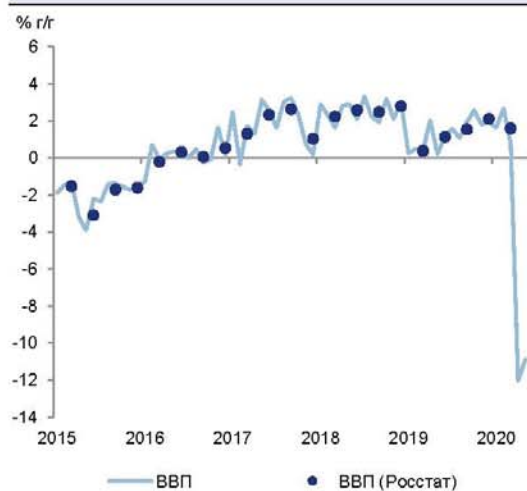
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило **-10,9 % г/г** (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне **-3,7 % г/г**.

В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли **спад сократился** по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность **сохранялась ниже** уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.

В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, **по состоянию на 17 июня достиг 93,8 %** (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня **ожидается дальнейшее восстановление экономической активности** в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

Рис. 1. Снижение ВВП продолжилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительном секторе темпы снижения более умеренные



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). **Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости**

19 июня 2020 г.

Страница 1

Министерство экономического развития
Российской Федерации

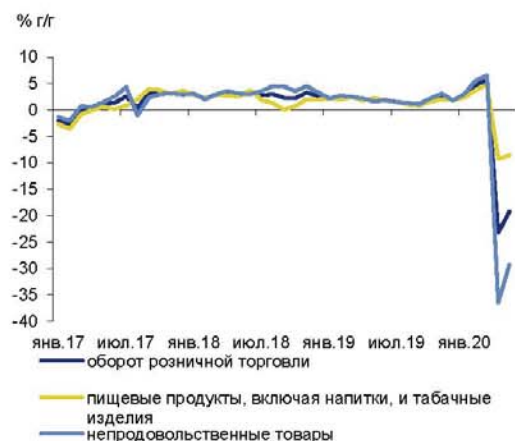


(автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом **выпуск товаров первой необходимости** (пищевая промышленность, фармацевтика) **продолжал уверенно расти** (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). **Падение розничных продаж замедлилось** до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, **в мае сократилось снижение продаж** новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле).

В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно).

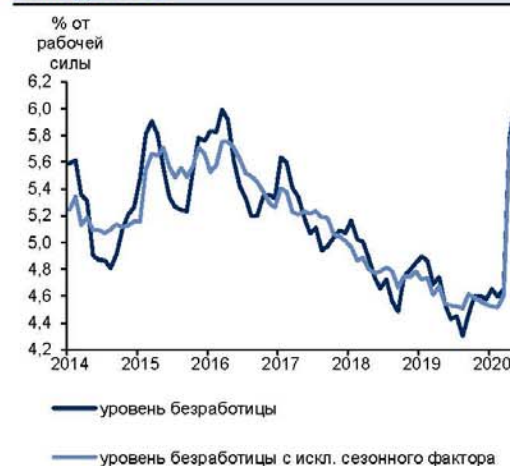
Спад в строительном комплексе **оставался более умеренным**, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

Рис. 3. В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост уровня безработицы замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 % г/г).

Рынок труда

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 %



Министерство экономического развития
Российской Федерации



соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г (апрель -1,6 % г/г, март -0,1 % г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г (апрель -0,5 % г/г, март -0,2 % г/г).

В мае наблюдалось сближение общей численности безработных, рассчитанной по методологии Международной организации труда (МОТ), и численности официально зарегистрированных безработных. Дополнительные стимулы к более активной регистрации в органах службы занятости создают принятые Правительством Российской Федерации меры по поддержке граждан, временно оставшихся без работы, включая повышение размера пособий по безработице. Если в апреле соотношение указанных показателей составляло 19 % (4,3 млн. чел по методологии МОТ, 0,8 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц¹), то в мае оно увеличилось до 36 % (4,5 млн. чел по методологии МОТ, 1,6 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц).

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-10,9*	-12,0*	1,6	0,8*	2,7*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-3,1	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-19,2	-23,2	4,4	5,7	4,7	2,7	1,9
Грузооборот транспорта	-9,5	-5,8	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство проч. неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

*Оценка Минэкономразвития России
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ По данным Минтруда России.



Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 2. Показатели рынка труда

	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	6,2	5,9	5,7	6,5	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-6,3	1,9	0,9	-0,1	0,3	-
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,0	8,8	8,6	8,1	9,1	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-5,6	2,3	1,1	0,4	0,3	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-
Реальные денежные доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,9	-	-	-	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,4	-	-	-	-
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,3	75,3	75,2	75,4	-
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-1,6	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,7	71,9	71,8	71,8	72,0	-
Численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	32,6	21,0	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,3	3,4	3,5	3,4	3,4	-
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,3	58,4	59,4	59,4	59,4	59,5	-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	6,1/6,0	5,8/5,7	4,6/4,5	4,7/4,6	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/-

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>
https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf
https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf
<https://economy.gov.ru/material/file/41e019986ea3b5ecf7e642cde3fe7864/200608.pdf>

4.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2024г.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами.

Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления:

- улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики;
- снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития;
- обеспечение развития инфраструктуры;
- увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики.

Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития.

Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики.

Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента.

Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки).

В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.

В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года).

По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

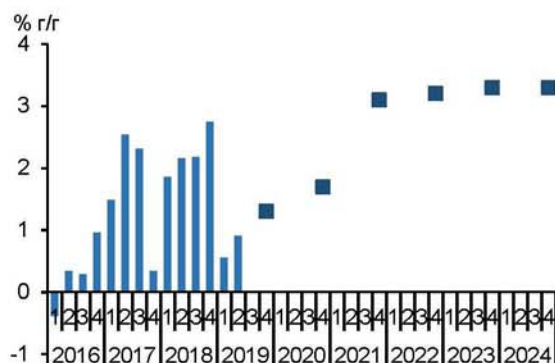
После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

Инфляция

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

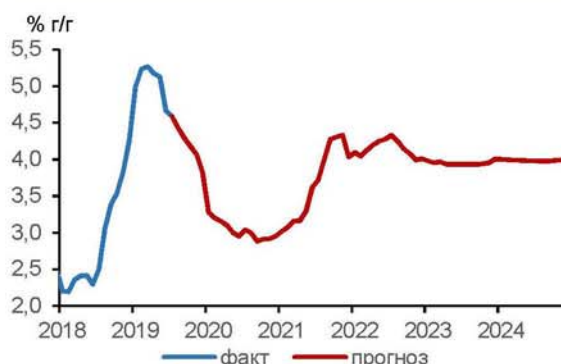


Рис. 9. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста





инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ.

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году).

Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году.

Целевой сценарий

В целевом сценарии прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебным системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения



с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году.

В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Структура экономического роста

ВВП по источникам доходов

Структура ВВП по источникам формирования доходов в прогнозном периоде будет относительно стабильной, учитывая решения, принимаемые в рамках налоговой политики и обеспечения устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, а также комплекс мер, направленных на снижение уровня бедности. Доля оплаты труда и смешанных доходов будет находиться в диапазоне 46,4-47,6 % ВВП, доля валовой прибыли в ВВП будет составлять 41,8–42,2 %. В то же время по мере выхода экономики на более высокую траекторию экономического роста и адаптации к принятым налоговым решениям, доля налогов в ВВП будет постепенно снижаться – до 10,3 % ВВП в 2024 году с 11,8 % ВВП в 2018 году. Сокращение доли чистых налогов на производство и импорта в 2019 году обусловлено снижением цен на нефть в 2019 году по сравнению с 2018 годом.

Таблица 2. Структура ВВП по источникам доходов

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100	100	100
Оплата труда	46,4	47,1	47,6	47,5	47,6	47,6	47,5
Чистые налоги на производство и импорт	11,8	10,8	10,7	10,5	10,4	10,4	10,3
Валовая прибыль экономики	41,8	42,1	41,7	42,0	42,0	42,0	42,2

ВВП по счету использования

Структура использования ВВП претерпит существенные изменения в течение 2019–2024 годов. Данное преобразование произойдет под влиянием реализации государственных инвестиционных проектов, изменения структуры потребления населением, сдвига в структуре внешней торговли и мер по поддержке предпринимательской деятельности.

Начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ограниченный внешний спрос снизит объемы экспорта энергетических товаров. С другой стороны, инвестиционная модель предусматривает активное развитие несырьевых отраслей обрабатывающей промышленности, что будет поддерживать темпы роста экспорта в прогнозном периоде, а доля несырьевого неэнергетического экспорта в ВВП возрастет до 11,4 % (9,0 % ВВП в 2018 году). Развитие сектора услуг позволит увеличить долю их экспорта до 4,6 % ВВП с 3,9 % соответственно.

Реализация инвестиционных программ повлияет и на долю импорта товаров, которая возрастет до 15,7 % ВВП с 15,0 % в 2018 году за счет увеличения импорта товаров инвестиционного назначения. Влияние на торговый оборот также окажет увеличение доли импорта услуг, что является общемировым трендом, обеспеченным научно-техническим прогрессом и глобализацией.

В результате доля чистого экспорта в ВВП сократится до 5,5 % ВВП к 2024 году с 10,0 % ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Темпы роста компонентов использования ВВП

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
Расходы на конечное потребление	1,8	1,0	0,9	2,2	2,4	2,7	2,8
Домашних хозяйств	2,3	1,0	0,6	2,2	2,5	2,7	2,9
товары	2,7	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
услуги	2,1	-0,4	0,5	1,9	2,3	2,7	3,0
натура	2,1	0,8	0,1	1,7	2,0	2,1	2,2
покупка товаров и услуг резидентов за рубежом за вычетом покупок нерезидентами на территории России	-5,2	6,2	5,3	5,3	6,3	7,5	8,2
импорт	5,8	5,1	4,5	4,5	5,1	6,0	6,5
экспорт	32,9	3,0	2,9	2,9	2,6	2,6	2,4
Государственного управления	0,3	1,0	1,5	2,2	2,2	2,5	2,6
Валовое накопление	0,8	2,9	3,3	5,1	5,1	3,6	2,8
Основного капитала	2,9	2,0	4,9	6,3	5,6	5,4	5,2
Чистый экспорт							
Экспорт	5,5	0,7	3,6	4,1	4,1	5,4	6,0
товары	4,2	-0,1	3,3	3,7	3,9	5,4	6,2
услуги	13,4	6,0	5,9	5,8	5,2	5,2	4,9
Импорт	2,7	1,4	3,6	4,1	4,6	4,5	4,6
товары	1,7	-0,4	2,6	3,5	4,0	3,9	4,1
услуги	5,4	6,0	6,0	5,4	5,9	5,9	5,7

Таблица 4. Структура компонентов использования ВВП

в %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Расходы на конечное потребление	66,7	67,6	67,5	67,2	67,1	67,0	66,8
Домашних хозяйств	49,0	49,7	49,6	49,2	49,3	49,2	49,1
товары	29,6	30,2	30,0	29,8	29,8	29,7	29,6
услуги	10,7	10,7	10,6	10,6	10,6	10,6	10,5
покупка товаров и услуг резидентов за рубежом за вычетом покупок нерезидентами на территории России	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,9
Государственного управления	17,4	17,5	17,5	17,5	17,4	17,3	17,2
Некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Валовое накопление	22,7	24,7	26,0	26,6	27,1	27,4	27,6
Основного капитала	21,4	22,5	23,5	24,2	24,9	25,4	25,9
Изменение запасов материальных оборотных средств	1,3	2,2	2,5	2,4	2,2	1,9	1,7
Чистый экспорт	10,0	7,7	6,5	6,2	5,8	5,7	5,5
Экспорт	30,7	28,4	28,0	27,8	27,7	27,8	28,1
товары	26,8	24,5	23,6	23,4	23,2	23,2	23,5
услуги	3,9	3,9	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6
Импорт	20,8	20,7	21,5	21,6	21,9	22,2	22,6
товары	15,0	14,9	15,1	15,1	15,3	15,5	15,7
услуги	5,7	5,8	6,4	6,5	6,6	6,7	6,9

ВВП по счету производства

В отраслевом разрезе драйверами экономического роста в 2021–2024 годах станут экспортно ориентированные отрасли обрабатывающей промышленности, строительный и транспортный сектора, а также сектора недвижимости и профессиональных услуг.

Темпы роста обрабатывающих производств повысятся до 3,0–3,6 % в 2021–2024 годах с 1,4–1,6 % в 2018–2019 годах, при этом лидерами роста станут экспортно ориентированные отрасли (такие как химический комплекс, пищевая промышленность, машиностроение). Темпы роста в строительстве и по операциям с недвижимым имуществом будут опережать темпы роста экономики в целом – соответственно 4,8 % г/г и 3,9 % г/г в среднем за период с 2021 по 2024 годы.

В сфере профессиональных услуг ожидается ускорение темпов роста до 6,7–6,9 % в конце прогнозного периода с 1,1–2,1 % в 2018–2019 годах. В здравоохранении также будет наблюдаться рост на уровне 4,0–4,3 % после стагнации в 2018 году и роста на 1,6 % в текущем году.

Вместе с тем под влиянием слабого внешнего спроса и изменения структуры потребления энергетических товаров темпы роста добывающей промышленности сократятся до уровня 1,5–1,9 % в 2021–2024 годах.

Таблица 5. Темпы роста компонентов производства ВВП

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	-2,0	1,2	1,6	2,0	2,1	2,4	2,6
Добыча полезных ископаемых	3,9	3,5	2,1	1,9	1,5	1,7	1,9
Обрабатывающие производства	1,6	1,4	2,6	3,0	3,5	3,6	3,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,5	1,1	1,9	2,1	2,5	2,6	2,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,2	1,3	1,4	1,4	1,6	1,8	2,1
Строительство	4,7	1,0	4,2	5,4	5,1	4,5	4,3
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2,2	1,0	0,4	1,7	1,7	1,8	1,7
Транспортировка и хранение	3,0	1,9	0,5	2,3	1,8	2,1	2,2
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	6,2	3,8	3,3	7,0	7,7	7,8	8,1
Деятельность в области информации и связи	1,8	1,7	2,1	5,2	5,6	5,6	5,7
Деятельность финансовая и страховая	6,2	0,8	1,1	4,3	4,8	4,7	4,8
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	0,2	0,1	1,9	3,6	3,9	4,0	4,0
Деятельность профессиональная, научная и техническая	1,1	2,1	3,7	6,9	6,9	6,7	6,7
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6	-0,2	0,2	3,2	3,6	3,4	3,4
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3,3	-0,2	0,2	2,7	2,9	3,0	3,0
Образование	1,5	0,9	1,0	3,5	3,8	3,8	3,8
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	0,0	1,6	1,4	4,0	4,3	4,3	4,3
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,6	-1,1	0,1	2,5	3,0	2,9	3,0
Предоставление прочих видов услуг	3,7	-0,1	0,3	2,9	3,3	3,2	3,2
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств	-2,0	-0,3	-0,5	2,5	3,0	2,9	3,0
Итого в основных ценах по видам деятельности	2,2	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
Чистые налоги на продукты и импорт	2,4	0,7	2,1	2,7	2,6	3,1	3,3
Промышленность	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1

Таблица 6. Структура компонентов производства ВВП

в %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,1	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2
Добыча полезных ископаемых	11,5	11,9	11,9	11,7	11,5	11,4	11,2
Обрабатывающие производства	12,3	12,4	12,6	12,6	12,7	12,8	12,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
Строительство	5,4	5,5	5,8	5,9	6,1	6,2	6,3
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,8	12,9	12,8	12,7	12,6	12,4	12,2
Транспортировка и хранение	6,2	6,4	6,3	6,3	6,2	6,2	6,1
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0
Деятельность в области информации и связи	2,1	2,1	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5
Деятельность финансовая и страховая	3,7	3,7	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	8,2	8,2	8,2	8,2	8,1	8,1	8,1
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,8	3,8	3,9	4,1	4,3	4,5	4,8
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,8	6,6	6,5	6,5	6,3	6,2	6,0
Образование	2,9	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,2
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Предоставление прочих видов услуг	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Итого в основных ценах по видам деятельности	89,3	90,3	90,4	90,6	90,7	90,7	90,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,7	9,7	9,6	9,4	9,3	9,3	9,2
Промышленность	26,7	27,2	27,5	27,2	27,1	27,0	27,0

Выводы:

- Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России с 2014 года привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.
- Стимулирующая политика, направленная на повышение внутреннего спроса, позволяет частично компенсировать негативный эффект, связанный со снижением доступа к внешнему финансированию и общей уверенности бизнеса. Для средне- и долгосрочного развития ключевыми должны стать рост финансирования инфраструктуры, развитие человеческого капитала, общая доступность ресурсов для инвестиций, что позволит повысить конкурентоспособность экономики.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>

4.3. Обзор рынка недвижимости Москвы

Обзор рынка недвижимости по итогам июля 2020 года

Цены топчутся на месте

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Июл 20	Июн 20
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	183 380	-0,1%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	2 580	-2,8%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	2 270	-3,7%

В июле среднерыночные цены на вторичное жилье в Москве практически не изменились по сравнению с июнем. Однако в дорогом сегменте все же наметился небольшой минус.

По данным аналитического центра www.irn.ru, по итогам июля рублевая стоимость квадратного метра снизилась на символические 0,1% до 183 400 руб. в среднем. В долларах цены на фоне ослабления рубля просели более существенно – на 2,8% - и составили в среднем \$2 600 за кв. м.

Ценовая динамика в разрезе типов жилья была смешанной. Если в прежние месяцы цены на квартиры в наиболее доступном и в дорогом сегментах обгоняли рынок, то теперь – наоборот, крайние сегменты слегка скорректировались назад. Квартиры в панельных пятиэтажках – самый доступный, но низкокачественный сегмент - подешевели за месяц на 0,3%. Дорогой и престижный монолит-кирпич потерял по итогам июня 0,2%, а лидером по темпам снижения цен стала старая советская «элита» - сталинки и цеховки (-0,4%).

Однако если проанализировать движение цен в разрезе географии, минус в дорогих сегментах становится более выраженным. Только один из высокобюджетных округов – Юго-Западный – в июле выглядел лучше рынка (+0,1%). Цены в остальных опустились на 0,2 – 0,5%. В топе рейтинга районов оказались только демократичные округа и локации – ВАО, районы за МКАД, CAO, ЮВАО.

Цены на квартиры по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июл 20	Июн 20
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		158 129	-0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		160 173	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		172 628	+0,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		170 076	+0,4%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		198 052	-0,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		202 634	-0,2%
Все панельные и блочные дома		163 643	-0,1%
Все монолитные и кирпичные дома		190 254	-0,1%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Июл 20	Июн 20
Однокомнатные квартиры		180 598	+0,1%
Двухкомнатные квартиры		180 924	-0,2%
Трехкомнатные квартиры		175 603	-0,1%
Многокомнатные квартиры		190 188	+0,3%

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ USD EUR	Июл 20	Июн 20
Центральный округ		327 620	-0,2%
Северный округ		178 885	+0,3%
Северо-Восточный округ		160 249	-0,3%
Восточный округ		170 735	+0,4%
Юго-Восточный округ		153 543	+0,2%
Южный округ		160 764	-0,2%
Юго-Западный округ		209 799	+0,1%
Западный округ		201 971	-0,5%
Северо-Западный округ		184 040	-0,5%
Все районы за МКАД		137 632	+0,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irm.ru)	РУБ USD EUR	Июл 20	Июн 20
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		310 663	+0,3%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		132 650	+0,2%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		2,34	+0,1%

Индексы ожидания и доходности (www.irm.ru)	Июл 20	Июн 20
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	+0,1 %/мес.	-0,2%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,8 б.деп.	-0,2 б.д.

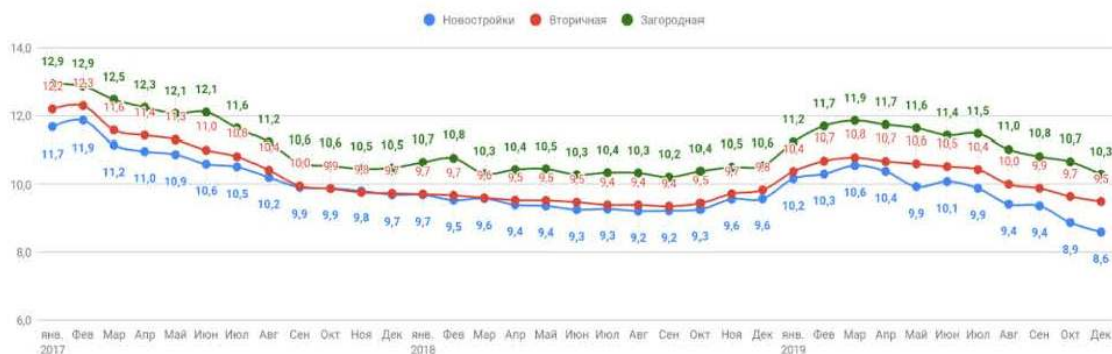
Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Источник: <https://www.irm.ru/index/>

Рынок недвижимости: итоги года и ожидания 2020

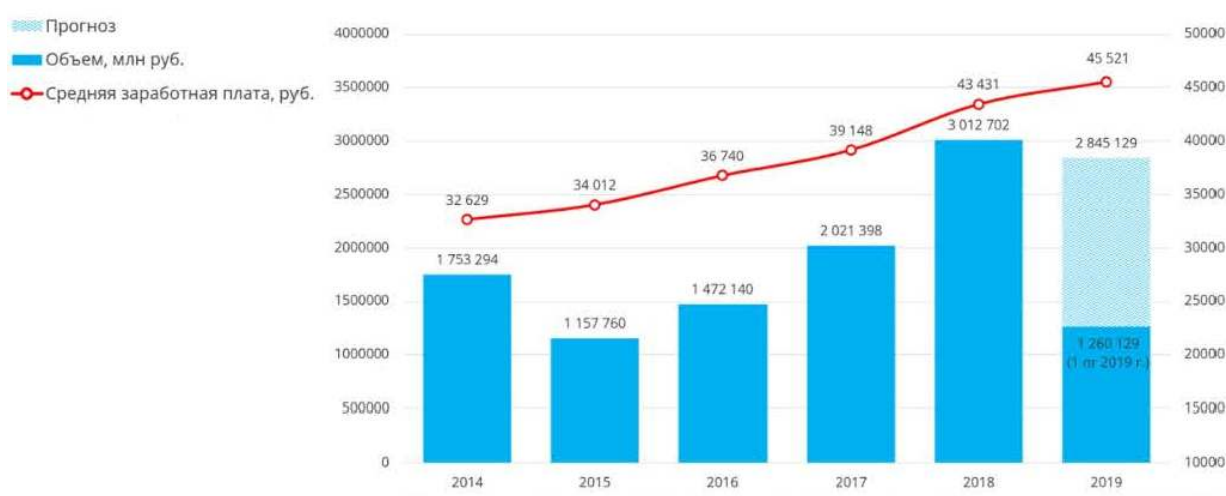
2019 год на рынке недвижимости оказался противоречивым. Ипотечная ставка снижалась, но и объемы кредитования при этом резко упали. Доходы населения в среднем выросли, но количество сделок в первой половине года снизилось на 10%. Впервые за много лет исчезла взаимосвязь между ценой нефти и спросом на жилье. Чтобы понять, что происходит в отрасли, разбираем итоги, тренды и ожидания вместе с экспертами компании «Этажи». Ипотека, проектное финансирование и другие главные тренды уходящего года. Самые существенные и самые противоречивые изменения на рынке недвижимости коснулись ипотеки. В начале 2019 года ипотечная ставка продолжила расти. Но затем, достигнув в марте значения в 11,9% на загородное жилье и 10,8% на новостройки, она начала снижаться, даже не дождавшись пересмотра ключевой ставки Центробанком. Решения ЦБ РФ усилили эту тенденцию, и к концу ноября 2019 года средневзвешенная ипотечная ставка по стране составила 9,4%. ЦБ снизил ключевую ставку 4 раза за последние полгода в целом на 1 процентный пункт. Банки делали это по-разному — кто-то однократно сразу сильно понизил ставку, другие же ступенчато двигались вслед за Центральным Банком РФ.

Средняя одобренная ипотечная ставка, %



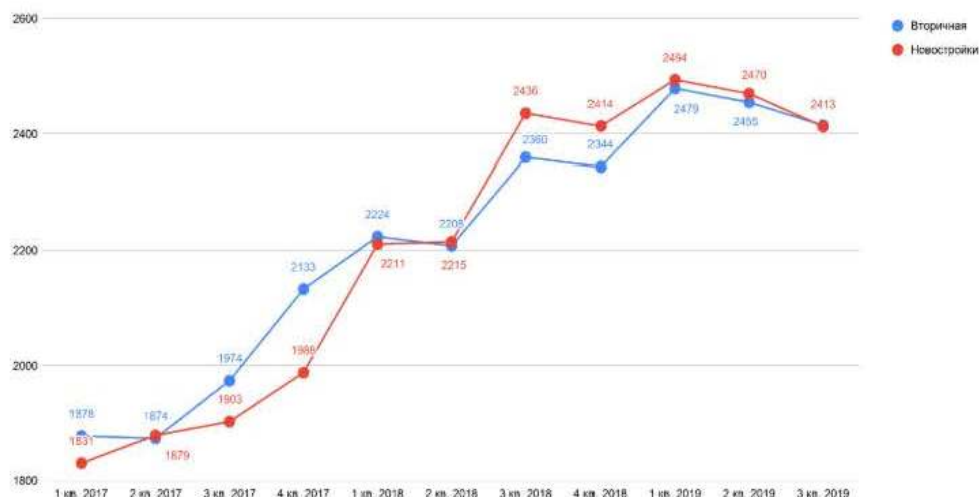
Глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина предположила дальнейшее снижение до 7–8% в перспективе ближайших нескольких лет. Однако, например, Александр Осин, аналитик инвестиционной компании «Фридом Финанс», полагает, что снижение продолжится лишь в первом квартале 2020 года ориентировочно до 9%, а затем примерно с середины 2020 года ставка начнет отыгрывать повышением инфляционные риски: рост бюджетных расходов и увеличенный НДС, который пока не до конца проявил свое влияние на экономику. В марте начали снижаться объемы и количество выданных ипотечных кредитов, и только со снижением ставок снижение замедлилось. В целом за 2019 год, по данным компании «Этажи», будет выдано на 6% меньше кредитов в денежном выражении — это первое снижение от года к году за последние 5 лет. Связать это можно с несколькими объективными моментами. Первый — предшествующий бум выдачи ипотеки, которая в прошлом году побила все рекорды. В результате многие, кто хотел ипотеку, получил ее, а банки уже не очень стремятся повышать риски за кредитованности населения: задолженность в России составляет 7,47 трлн рублей.

Объем выдачи ипотеки в РФ и взаимосвязь с з/п



Второй фактор — рост стоимости жилья, хоть он и находится в пределах инфляции. Новостройки в среднем по стране подорожали за год на 3,6%, а квартиры от собственников — на 2,3%, и это при том, что реальная покупательская способность жителей снизилась. В некоторых регионах реальный рост цен превышает 10%. Здесь сказались и увеличенный НДС, и результат нового подхода к долевого строительству. Постепенное увеличение стоимости заметно и по росту средней суммы выданного кредита: для вторичного рынка в 3-м квартале 2017 года она составляла 1,97 млн рублей, в 2018 — 2,36 млн, а в 2019 — 2,42 млн, и это не связано с увеличением метража, так как в 2019 году средний размер покупаемой квартиры меньше, чем в 2017–2018 гг.

Динамика размера ипотечного кредита на квартиру, тысяч рублей



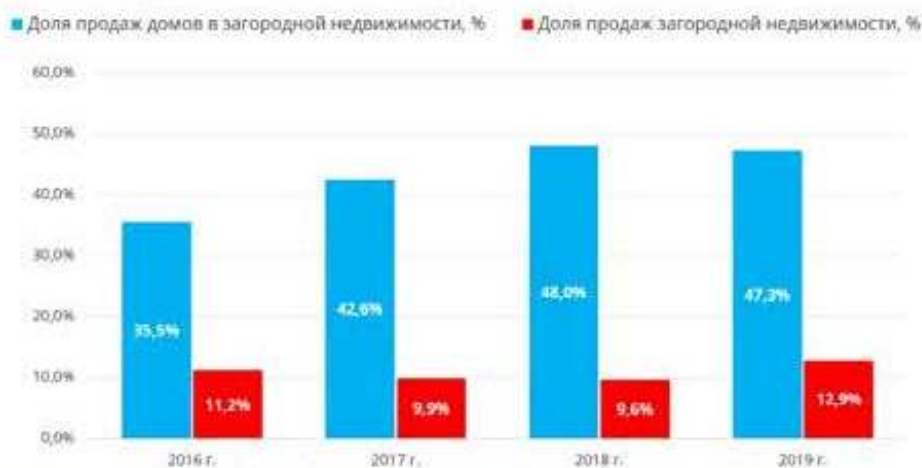
Цены на новостройки растут из-за перехода от долевого строительства, когда дольщики напрямую кредитовали застройщика, к варианту замораживания этих денег на банковских эскроу-счетах. Вступивший в июле текущего года закон 214-ФЗ защитил дольщиков, но повлиял на рост цен на недвижимость. «Эти изменения повлияли на ценообразование в сфере недвижимости. Раньше девелоперы старались гарантированно продать построенные квадратные метры жилья в разумные сроки. Для этого при выводе нового продукта на рынок тестировали цену, начиная с самой низкой. Сейчас в расчете стоимости новой недвижимости появилась дополнительная переменная в виде того срока, в который необходимо обеспечить уровень продаж для сохранения минимальной ставки по привлеченным кредитным средствам, — отметил Илья Пискулин, директор девелоперского консалтингового агентства De Vision. — При этом в созданных условиях застройщики уже не могут себе позволить низкие цены на старте продаж. Они начинают с той цены, которую заявили банку при получении кредита». Ожидания от введения эскроу-счетов сильно «подогревали» рынок в конце прошлого и начале этого года, но с момента этих изменений прошло слишком мало времени. Михаил Хорьков, заместитель председателя комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов, считает, что последствия перехода на проектное финансирование можно оценивать не ранее 2021 года. Но к тому моменту, по его мнению, сами контуры текущей реформы могут корректироваться не раз. «Девелоперы не без оснований „нарисовали“ пессимистичную картину изменения стоимости недвижимости. В итоге на этой волне ожидания цены в конце 2018 — начале 2019 года выросли в большинстве городов, — отмечает Михаил Хорьков. — Но дальнейшие движения рынка в большей степени будут определяться балансом предложения и платежеспособного спроса». В банке «ВТБ» полагают, что в новых законодательных рамках будущее за комплексным оказанием услуг и развитием digital-сервисов. То что цифровизация — залог выживания в строительной отрасли, уверен и Дмитрий Волков, коммерческий директор Группы «Самолет». Он добавляет, что в будущем ставку необходимо делать на партнерскую модель отношений девелоперов с землевладельцами и предсказывает серьезные изменения в составе игроков: останутся лишь сильнейшие застройщики, но не исключено и появление новых. Объемы падают, цены растут, а что со спросом? В целом по рынку ситуация неясная: цены затормозили рост при снижении объема ипотеки и падающем спросе. Важно заметить, что вкпе по году удорожание оказалось таким, как в прошлогоднем прогнозе озвучивал директор компании «Этажи» Ильдар Хусаинов — 3–8%. Сейчас рынок занял выжидательную позицию: все движение находится в пределах статистической и инфляционной погрешности. О том, что спрос немного замер, а цены продавцами слегка завышены, может подсказать уровень торга — он снова начал расти с мая 2019, а это показатель того, что покупатель не считает выставленную цену справедливой. Несомненно, существуют региональные отличия. По-прежнему резко растет цена в Санкт-Петербурге, и одновременно там значительно сокращается ввод нового жилья, бум которого наблюдался весь 2018 год. При этом Санкт-Петербург лидирует по количеству переезжающих туда на ПМЖ людей. Это значит, что спрос и цены продолжают рост быстрее, чем по стране в целом. В ближайшем Подмосковье на спрос повлияло открытие линий Московских центральных диаметров: количество обращений от потенциальных покупателей по некоторым направлениям выросло на 10%, и большинство из них интересуются близостью новостройки к МЦД. Новостройки и вторичка — извечная конкуренция Ценовой «перекресток» произошел в России в 4 квартале 2016 года — именно тогда квадратный метр в новостройках стал дороже, чем на вторичном жилье. В третьем квартале 2019 года разрыв составил 4,5 тысячи рублей за метр. Правда, в 2018 году он доходил до 7–8 тысяч, что можно было объяснить замедлением ввода нового жилья в 2017 и начале 2018 года.

Динамика цен по РФ, рубли



При этом спрос на относительно новое жилье высокий — те покупатели, кто не имеет возможности приобретать подорожавшие новостройки, выбирают на вторичном рынке квартиры «моложе» 2010 года постройки со сравнительно новыми планировками. Еще одна тенденция на первичном рынке — снижение доли популярных в разгар кризиса «студий»: за 1,5 года их количество в новых домах снизилось с 23,2% до 17,3%. Хотя застройщики «запаслись» разрешениями на строительство, отрасль может столкнуться с проблемой получения новых, что вскоре повлечет еще большее увеличение цены на новостройки. О такой возможности говорит Дмитрий Ребров, заместитель генерального директора группы компаний «Сибпромстрой»: «Сам процесс согласования одного проекта очень длительный. Он составляет около года, а в некоторых случаях и несколько лет. Очевидно, что такими темпами к 2024 году девелоперы смогут только начать строить оформленные по новым правилам объекты, а не сдавать по 120 млн кв. м жилья, которых власти ждут от строителей». Загородная и коммерческая недвижимость: новая тенденция или временное явление? Заметно оживился в 2019 году московский рынок коммерческой недвижимости. Инвестиции в офисные помещения вышли на первое место, заняв 32% инвестиционной активности и опередив коммерческие вложения в жилые помещения. Объем ввода по московским торговым площадям в этом году превысит совокупные показатели 2017–2018 годов. Также восстанавливается сдача торговых площадей в регионах, хотя это направление отрасли стагнировало с начала кризиса. Михаил Ополко, управляющий директор СК «Перспектива», считает, что московский рынок торговой недвижимости близок к насыщению, и фокус смещается на регионы, где качественных торговых помещений все еще недостаточно. А вот офисный и складской сегменты, по мнению Михаила, выглядят перспективно: доля свободных площадей продолжает снижаться — в классе А на 3% и в В на 2%. Это позволяет прогнозировать дальнейший рост спроса в 2020 году, причем особый интерес представляют большие современные офисные блоки. Еще одна интересная особенность последнего года — рост интереса покупателей к загородной недвижимости: выросла и доля в целом, и процент именно жилья, то есть домов, а не дач и садовых участков. Вероятно, это связано с «помолодением» покупателя: за три года средний возраст снизился с 42,3 до 38,1, а более молодые отличаются мобильностью и наметившейся тенденцией к «бегству» из городов.

Рынок загородной недвижимости (крупные города сети)



При оценке загородной недвижимости существует очень много нюансов, поэтому стоимость предложения там традиционно завышена и колебания цены составляют от +20 до -50% к первоначальной. Чтобы не ошибиться при выборе загородного жилья, лучше воспользоваться услугами опытного эксперта в сфере недвижимости, специализирующегося именно в этом направлении.

Структура торга



Нажимая на кнопку, вы даете согласие на обработку своих персональных данных. Ключевые прогнозы экспертов на 2020 год. Одна из главных опасностей отрасли — уход с рынка тех девелоперов, которые не смогут работать по 214-ФЗ. Новая редакция закона предусматривает новые правила оформления документов, увеличение финансового порога входа в бизнес, проектное финансирование, большую долю собственного капитала в стоимости объекта, взносы в компенсационный фонд и прочие ужесточения для застройщиков. Ориентировочный прогноз таков, что бизнес покинут около 20% участников. Потенциально это снизит возможности оставшихся по вводимым объемам и дополнительно может повысить цены из-за консолидации рынка. Главный аналитик Промсвязьбанка Владимир Ляшук полагает, что основной тенденцией 2020 года станет продолжающееся падение спроса на новостройки на фоне роста цены, падающих доходов и недостаточно низкой ипотечной ставки. При этом застройщики будут вынуждены снижать цены, чтобы как-то поддержать ввод в эксплуатацию объектов, по которым получены разрешения на строительство, но снижение вряд ли превысит 1% к текущему уровню. Руководитель отдела ипотеки ГК «Инград» Вячеслав Приймак от ипотечных кредитов в 2020 году ожидает уровня 8,5–8,7%. В то же время Анна Соколова, директор по маркетингу этой компании, уверена, что застройщики будут осторожно повышать цены, следуя за ростом себестоимости строительства и темпами готовности своих объектов. То, что цены на жилье продолжают расти, не сомневается практически никто из опрошенных экспертов. Аналитики девелоперской компании «ПСК» прогнозируют повышение по итогам 2020 года на уровне 6–10%, Роман Лябихов, генеральный директор ГК «Атлант» ожидает увеличения на 10%. Станислав Данелян, генеральный директор компании Euroinvest Development также говорит о предстоящем росте примерно на 10%, однако, по его словам все будет зависеть от характеристик дома, планировки и прочих технических вопросов. Вероятно, будут и региональные особенности, в частности, специалисты Группы «Самолет» прогнозируют прибавку 15–20% для Московской области, но лишь 10–15% в Москве и Новой Москве. Главный вопрос — когда покупать? Вероятно, оптимальным для покупки периодом станет первый-второй квартал 2020 года. Ставка ипотеки, возможно, снизится еще на 0,2–0,4 процентных пункта, а цены постепенно могут начать «откатываться» назад, но они вряд ли будут снижаться в открытую, то есть цена предложения останется на уровне, но за счет скидок и торга объекты можно будет купить дешевле. Ильдар Хусаинов, директор компании «Этажи», пояснил, что на фоне сниженного спроса в большинстве регионов России в 2019 году, количество предложений на рынке жилья сейчас выше среднегодовых показателей. Это, с одной стороны, обеспечивает возможность выбрать наиболее достойный вариант, с другой — договориться о снижении заявленной стоимости объекта недвижимости, сэкономив не только на сниженных процентных ставках по ипотеке. «Не существует универсального ответа на вопрос — когда покупать. Ситуация на рынке недвижимости постоянно меняется под влиянием многих факторов и может по-разному отражаться на том или ином сегменте рынка. Обеспечить максимально выгодную покупку для своего клиента в любой период времени — задача специалистов по недвижимости», — подытожил Ильдар Хусаинов. Если прогнозы экспертов в отношении снижения ключевой ставки оправдаются, то это приведет к очередному нарушению баланса на рынке недвижимости между спросом и предложением, что естественным образом вновь скажется на цене. Плюс не стоит забывать о традиционном весенне-летнем оживлении спроса. Поэтому рост цен на недвижимость в будущем году — процесс необратимый.

Подробнее на сайте Этажи Журнал:

Источник: <https://i.etagi.com/stati/rynok-nedvizhimosti-itogi-goda-i-ozhida/>

Основные ценообразующие факторы для жилых помещений, жилья повышенной комфортности:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора
1	Количество комнат
2	Передаваемые права
3	Местоположение
4	Близость от остановок общественного транспорта
5	Стадия строительства (для новостроек)
6	Репутация застройщика (для новостроек)
7	Развитость инфраструктуры
8	Тип парковки (достаточность парковочных мест)
9	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
10	Качество управления, сервисы для жильцов
11	Материал стен
12	Архитектурный облик дома
13	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
14	Состояние подъезда, мест общего пользования
15	Этаж
16	Видовые характеристики квартиры
17	Общая площадь (фактор масштаба)
18	Площадь кухни
19	Тип (планировка) квартиры
20	Уровень отделки квартиры
21	Состояние отделки
22	Количество санузлов
23	Наличие балкона/лоджии
24	Типичный срок экспозиции

Источник: Стр. 82, Таблица № 9. Справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры» под ред. Лайфера Л.А., 2019г. Н.Новгород

Рисунок: Месторасположение жилых комплексов – аналогов жилому дому, в котором расположены объекты оценки

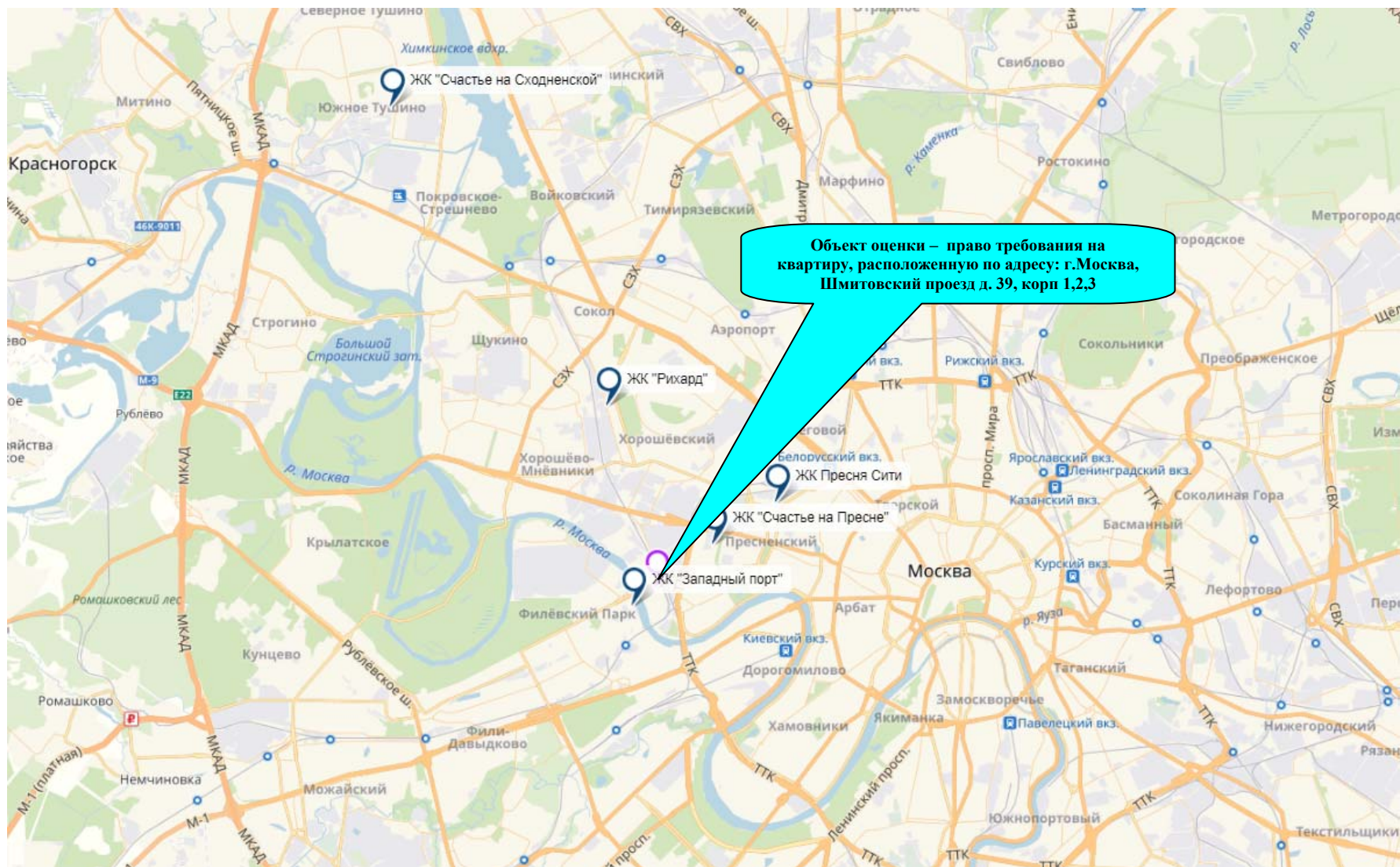


Таблица № 5: Анализ рынка квартир в новостройках г.Москва (Помещения площадью от 45 до 75 кв.м)

Помещения площадью от 45 до 75 кв.м								
№	Адрес	Источник информации	Дата предложения	Кол-во комнат	Площадь, кв.м	Этаж	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК "ВТБ Арена Парк", Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 36к13	https://www.cian.ru/sale/flat/220655422/	сентябрь 20	Квартира	64,3	5/12	16 600 000	258 165
2	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 2	https://www.cian.ru/sale/flat/221134485/	сентябрь 20	Квартира	45,5	41/44	15 242 500	335 000
3	ЖК «Царская площадь», Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., вл31	https://www.cian.ru/sale/flat/220741623/	сентябрь 20	Квартира	46,1	9/19	12 962 859	281 190
4	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34	https://www.cian.ru/sale/flat/212683318/	сентябрь 20	Квартира	56,1	8/24	14 900 000	265 597
5	ЖК «Лица», Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиастроителя Сухого, 2к2	https://www.cian.ru/sale/flat/194747975/	сентябрь 20	Квартира	54,8	14/24	15 780 000	287 956
6	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, К1	https://www.cian.ru/sale/flat/206762907/	сентябрь 20	Квартира	57,34	2/8	13 701 393	238 950
7	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	https://www.cian.ru/sale/flat/199308083/	сентябрь 20	Квартира	73,03	2/21	21 799 455	298 500
8	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/204861129/	сентябрь 20	Квартира	55,5	1/20	11 527 350	207 700
9	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34к2	https://www.cian.ru/sale/flat/202398766/	сентябрь 20	Квартира	74,2	18/36	19 698 936	265 484
10	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/197707429/	сентябрь 20	Квартира	58,2	12/20	13 118 746	225 408
					Среднее значение			266 395
					Минимальное значение			207 700
					Максимальное значение			335 000

Источник: анализ, проведенный Оценщиком по данным сайта <https://www.cian.ru>

ВЫВОДЫ:

- ✓ Объект оценки представляет собой право требования на объект недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 (готовность дома 100%)
- ✓ Объект оценки относится к сегменту элитных квартир, т.к. расположен в современном высотном здании уникального проекта, в престижном районе г.Москвы (район Сити)
- ✓ Структуру предложения в данном сегменте рынка в основном составляют права требования на квартиры площадью от 30 до 200 кв.м.
- ✓ В настоящее время на рынке аналогичных квартир дефицит отсутствует, имеется значительное количество предложений по продаже.
- ✓ На стоимость объекта оценки оказывает воздействие такие факторы как: вид права, месторасположение, стадия готовности объекта недвижимости, тип объекта недвижимости, наличие транспортной доступности и расположения инфраструктуры.
- ✓ Стоимость предложения квартир в районе месторасположения объекта оценки составляет диапазон: от 207 700 до 335 000 руб. за 1 кв.м. (анализ проведенный Оценщиком).
- ✓ Среднее значение стоимости типового 1 кв.м. квартиры в районе месторасположения объекта оценки составляет:
 - 266 395 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью от 45 до 75 кв.м. без учета отделки и скидки на торг;

V. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход для оценки объекта недвижимости предполагает, что совокупность издержек на строительство объекта за вычетом износов равнозначна рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете Оценщик определил стоимость замещения объекта.

Расчет стоимости воспроизводства затратным подходом производился методом сравнительной единицы, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация.

Этапы расчета затратного подхода методом сравнительной единицы следующие:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость **С1969** единицы, указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 года.

3. Определяется стоимость замещения S_{1969} оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

$$S_{1969} = C_{1969} \times V, \quad (3)$$

где: V – строительный объем здания;
 C_{1969} – по сборнику УПВС-72.

4. Определяется стоимость воспроизводства S_{1984} оцениваемого объекта в ценах 1984 года:

$$S_{1984} = K_{1984} \times S_{1969}, \quad (4)$$

где: K_{1984} – коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11 мая 1983 г. N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений». Данный коэффициент составляет 1,18.

5. Рассчитывается стоимость воспроизводства S_T оцениваемого объекта на текущую дату оценки:

$$S_T = K_{1984} \times I_{1991} \times K_{1991} \times I_R \times K_{ПЗ}, \quad (5)$$

где: K_{1984} – территориальный коэффициент к индексу 1984 г., согласно Постановления Госстроя от 11 мая 1983 г. N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений». Данный коэффициент составляет 1,0;

I_{1991} – индекс изменения сметной стоимости СМР от уровня цен 1984г. к ценам 1991г. согласно Постановления Госстроя РФ от 6 сентября 1990г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве». Данный индекс составляет 1,65;

K_{1991} – территориальный коэффициент к индексу 1991г. согласно Постановления Госстроя РФ от 6 сентября 1990г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве». Данный коэффициент составляет 1,0;

I_R – индекс изменения стоимости СМР в условиях рынка к ценам 1991 на I квартал 2018г.

Передан через Диадок 10.09.2020 08:47 GMT+03:00

72edce09-d97c-412c-9d88-5251e6af52b4

Страница 54 из 123



данный индекс составляет 42,64;

$K_{ПЗ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя 20%.

Наименование коэффициента	Значение коэффициента
K_{1984}	1
I_{1991}	1,65
K_{1991}	1,00
I_R	42,64
ST	70,36

$$S_{1984} = K_{1984} * ST = 1,18 * 70,36 = 83,02$$

Прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта.

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, рассчитывается по формуле, отражающей зависимость от срока строительства, потребности в первоначальных капитальных вложениях и банковской ставки:

$$K_{ПЗ} = \left(1 + \left(\frac{Y_k}{4} \times \frac{k}{3} \right) \right) + E \times \left(1 + \left(2 \times \frac{Y_k}{4} \times \frac{k}{3} \right) \right) + \left(\left(\frac{Y_k}{4} \right)^2 \times \left(\frac{k^2}{3} \right) \right) \times \left(\frac{Y_k}{4} \right) \times \left(\frac{k}{2} \right), \quad (6)$$

где:

Y_k – банковская ставка;

k – планируемый срок строительства (в данном случае срок строительства определен в количестве 5-х кварталов);

E – необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы (первоначальные инвестиции составят 25%).

$$K_{ПЗ} = \left(1 + \left(\frac{0,08_k}{4} \times \frac{5}{3} \right) \right) + 0,25 \times \left(1 + \left(2 \times \frac{0,08}{4} \times \frac{5}{3} \right) \right) + \left(\left(\frac{0,08}{4} \right)^2 \times \left(\frac{5^2}{3} \right) \right) \times \left(\frac{0,08}{4} \right) \times \left(\frac{5}{2} \right) = 1,2$$

В данном случае прибыль предпринимателя составила 20%.

Сборники УПВС учитывают: прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления (прибыль); общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно изыскательных работ; затраты связанные с производством работ в зимнее время; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км при отсутствии общественного транспорта; расходы по выплате рабочим надбавок за подвижной характер труда.

Ввиду того, что объект оценки – Право требования 1 (одной) квартиры проектной общей площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. с кадастровым номером 69:40:0200046:726, указанная в Таблице № 1 к настоящему отчету – встроенные помещения, которые не оцениваются в рамках затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта оценки приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки, т. е. основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и другие факторы.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т. ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

В нашем случае, доходом могут выступать денежные поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости.

Принципы, лежащие в основе доходного подхода:

1. Принцип ожидания: на текущую стоимость недвижимости влияет на ожидание будущих доходов, которые она может принести.

2. Принцип замещения: максимальная стоимость доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов.

3. Принцип спроса и предложения: данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

От доходного подхода принято решение отказаться, ввиду того, на рынке достаточно предложений для проведения оценки в рамках сравнительного подхода.

VII. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание методики оценки

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной (справедливой) стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется стоимость другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не сдаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную (справедливую) стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.2. Оценка помещения

7.2.1 Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта

С целью выявления аналогов объекта оценки был осуществлен сбор информации о предложениях в аналогичных и/или близких к оцениваемому жилым комплексам. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа и назначения помещений. Было отобрано несколько жилых комплексов, данные о которых представлены ниже в Таблице:

Границы поисков также отмечены ниже на рисунке.



Рисунок: Месторасположение жилых комплексов – аналогов жилому дому, в котором расположены объекты оценки

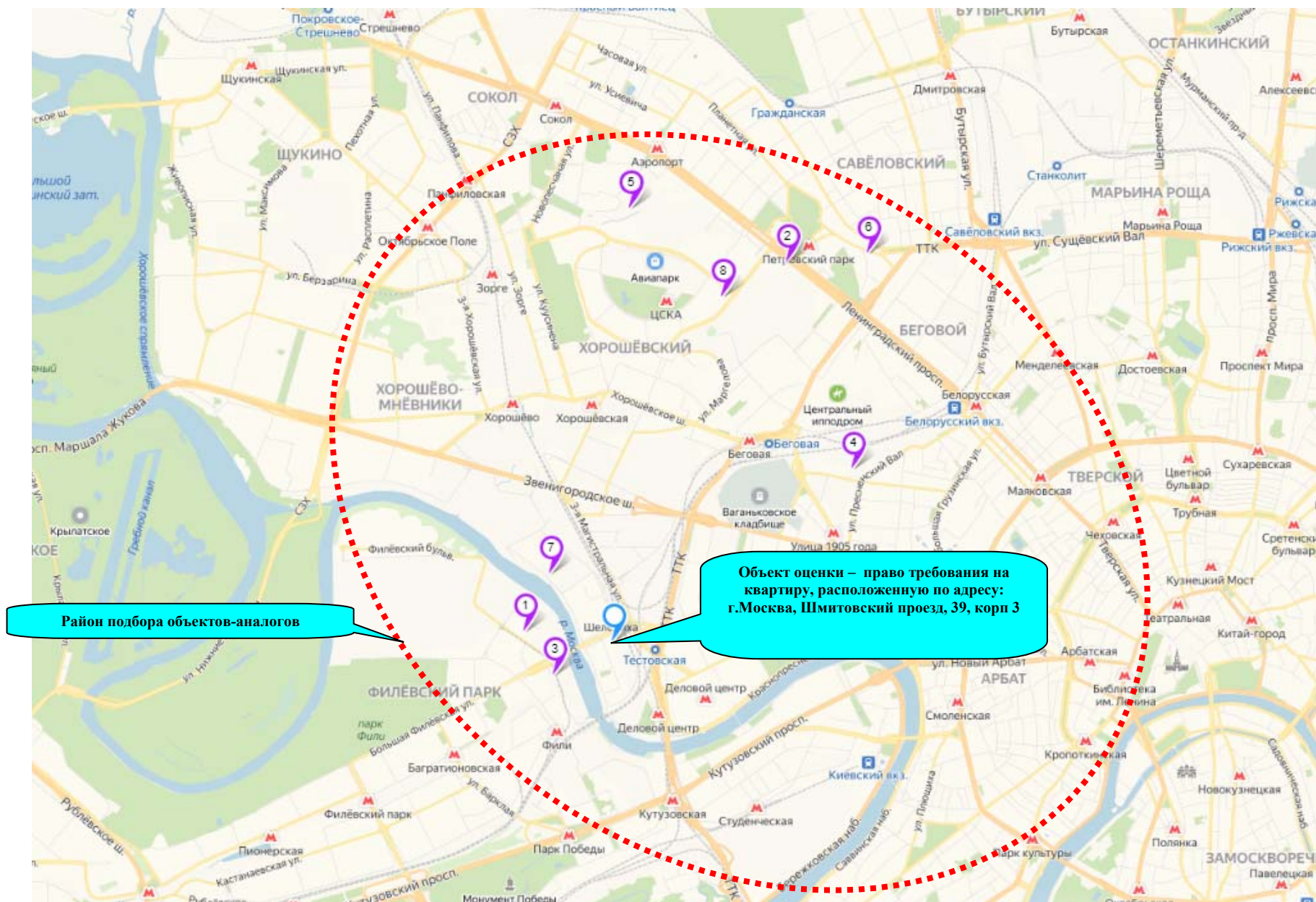


Таблица № 6: Характеристика жилых помещений в отобранных жилых комплексах – аналогах жилому дому, для прав собственности на квартиры площадью от 45 до 75 кв.м

п/п	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Ссылки
Аналог 1 	ЖК "Фили Град", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к1	квартира	46	13450000	13/29	Дом сдан	100%	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_46_m_1329_et_1909942489
Аналог 2 	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34	квартира	67,8	17700000	11/37	Дом сдан	100%	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081
Аналог 3 	ЖК «Западный порт», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная	квартира	56,4	15081360	3/20	Дом сдан	100%	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_56.4_m_320_et_1891660491
Аналог 4 	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 2	квартира	50	16600000	22/44	Дом сдан	100%	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_2244_et_1762413440
Аналог 5 	ЖК «Прайм Тайм», Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, вл11	квартира	62	19900000	7/23	Дом сдан	100%	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_723_et_1924094281

7.2.2 Внесение корректировок в цены аналогов

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного собственника, будут обладать стоимостью.

Расчет и внесение корректировок

Основным правилом внесения корректировок является то, что при корректировке фактических цен продаж сопоставимых объектов поправки производятся от объекта аналога (ОА) к объекту оценки (ОО).

Существует несколько методов расчета корректировок: общая группировка, методы, основанные на анализе парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы.

В классической литературе по оценке [18, 19] приводится подробное описание каждого из этих методов. Значения корректировок, приведенные в справочнике, выражены в виде отношения цен двух объектов, различающихся по указанной характеристике (элементу сравнения). Поэтому для приведения цены объекта – аналога к цене объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент.

Переход к поправке, выраженной в процентах, обычно не представляет труда для оценщика.

Например, если цена объекта А составляет 0,8 от цены объекта В ($CA = CB \cdot 0,8$), то в качестве понижающей процентной поправки к цене объекта В следует принять 20%.

При этом, однако, следует учитывать, что процент, на который цена объекта оценки меньше, чем цена объекта-аналога, не равен проценту, на который цена объекта-аналога больше, чем цена объекта оценки, поскольку в этих случаях процент берется от разных величин.

В данном примере, если объект А стоит меньше объекта В на 20%, то это не означает, что объект В стоит больше объекта А на 20%. Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов А и В, указанными в примере, цена объекта В будет больше цены объекта А на 25%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$CB = CA \cdot (1/0,8) = CA \cdot 1,25$$

Таким образом, утверждение: Цена объекта А меньше цены объекта В на 20% эквивалентно утверждению:

Цена объекта В больше цены объекта А на 25%. Это следует учитывать при выборе корректирующих коэффициентов для корректировки цен аналогов в сравнительном подходе. Естественно это правило распространяется и на корректировки арендных ставок при определении величины их рыночной стоимости на основе данных по объектам – аналогам.

Важная информация. В случае если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения (используются мультипликативные корректировки, то есть представленные в виде отношений цен/арендных ставок), то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения.

Важная информация. Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения.

Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем $\pm 30\%$, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.

После проведения необходимых корректировок осуществляется анализ откорректированных стоимостей всех объектов-аналогов и выводится рыночная стоимость объекта оценки. В ходе этого анализа используются следующие статистические характеристики выборки:

- среднее арифметическое;
- медиана - срединное значение возрастающей последовательности величин выборки;
- мода - наиболее часто встречающееся значение.

Точность, характеризующая погрешностью (неопределенностью) результата оценки, определяется стандартной неопределенностью или доверительным интервалом, который в соответствии с требованием ФСО №7 [5, п.30] требуется приводить в отчете об оценке.

Источник: стр. 74-77 Справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры» под ред. Лайфера Л.А., 2019г. Н.Новгород

При расчете рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Условия финансирования сделки. Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Значение корректировки составляет (+/-) 0%

Условия продажи. Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Значение корректировки составляет (+/-) 0%.



Дата предложения, выставления объекта на рынок. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по объектам за аналогичный период. Значение корректировки на время продажи можно сделать на основании анализа изменения цен на рынке недвижимости. Данная информация получается из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими агентствами недвижимости и аналитическими агентствами. Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Снижение цены в процессе торгов. В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Однако понижение чаще всего бывает не значительным. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости.

Значение поправки получено на основании данных "Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры, Нижний Новгород, 2019 г, стр.294»,

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 154

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,4%	9,8%	11,1%
2. Массовое жилье советской постройки	9,2%	8,6%	9,7%
3. Массовое современное жилье	8,2%	7,6%	8,8%
4. Жилье повышенной комфортности	9,5%	8,9%	10,2%

Ввиду того, что на рынке жилой недвижимости наблюдается некоторый спад, Оценщик считает рынок – неактивным., применив соответствующие корректировки на торг.

Поправка применялась в размере 9,8% в сторону уменьшения для всех аналогов для квартир площадью до 45 кв.м.

Поправка применялась в размере 9,8% в сторону уменьшения для всех аналогов для квартир площадью от 45 до 75 кв.м.

Поправка применялась в размере 9,8% в сторону уменьшения для всех аналогов для квартир площадью от 75 до 110 кв.м.

Местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости.

Аналоги отобранные, в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене.

Объекты, аналоги, расположенные в более «престижных» районах (по сравнению с оцениваемым объектом). Для проведения корректировки была проанализирована полученная информация из собеседования с риэлторами и представителями собственников предоставляемых аренду помещений.

Особенности местоположения. Учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, а, следовательно, и на его рыночную стоимость. Удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенные в близости промзон, и не имеющие никакого отношения к производственно-складскому назначению, напротив теряют свой инвестиционный интерес, при прочих равных условиях. Поправки рассчитываются на основе данных о парных продажах, с учетом материалов сводных аналитических обзоров рынка недвижимости. Значение корректировки составило (+/-) 0%.

Назначение здания. На стоимость квадратного метра квартир оказывает влияние и класс жилого комплекса. Аналоги одного класса с объектов оценки Таким образом, поправка составила 0%.

Оцениваемая площадь. Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время нами учитывалась оптимальная площадь для аналогичных помещений. Характер зависимости определен на основе анализа предложений.

Таблица: Значение поправки на площадь

Объекты аналоги	Менее 35 кв.м	Более 35 кв.м.
от 35 до 45 кв.м.	12%	
более 45 кв.м.		0%

В расчете поправка не применяется.

Состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных:

Капитальный ремонт

Отделка помещений с использованием классических технологий и материалов. Больше всего подходит для ремонта помещений, ранее не использовавшихся по данному назначению или где не проводился ремонт более 10 лет. Помещения требуют дополнительной проработки строительных конструкций, сантехнической системы, системы электроснабжения и иных инженерных систем.

Косметический ремонт



Идеальный вариант для ремонта в арендуемых помещениях, а также в помещениях, приобретенных на вторичном рынке. Выполняется с незначительными изменениями в планировке помещений и минимальными затратами по замене окон, полов, стен, сантехнических устройств и инженерных систем.

Экономичный ремонт

Самый простой и недорогой вид ремонта, обычно включает в себя выполнение отделочных работ с использованием недорогих отделочных материалов, не затрагивающих конструкцию и основные сантехнические и электрические магистрали. Данный вид ремонта целесообразен для помещений класса «С».

Улучшенный ремонт

Ремонт с применением современных технологий и отделочных материалов средней ценовой категории. Включает в себя:

- перепланировку;
- полную замену электропроводки и сантехники;
- установку новых дверей и окон;
- устройство многоуровневых подвесных потолков;
- алмазную резку проемов, в том числе арочных, и закладку старых;
- монтаж сантехнических коммуникаций и оборудования;
- монтаж систем вентиляции и кондиционирования;
- комплекс работ по отделке стен;
- укладку напольных покрытий.

Евроремонт

Ремонт предусматривает выполнение ремонта помещений по эксклюзивному дизайнерскому проекту, в котором учитываются и воплощаются оригинальные идеи заказчика и дизайнера. Наряду с изменением конфигурации помещения ремонт предусматривает: сложные системы освещения, кондиционирования, вентиляции и отопления, эффективные решения по организации офисного пространства и цветовой гаммы помещения. Данный вид ремонта целесообразен для помещений класса «В+», «А» и «А+».

Расчет корректировки на состояние помещений при определении величины арендной ставки в рамках сравнительного подхода отличается от методики определения корректировки на состояние помещений при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка является относительной процентной. Корректировка может вноситься методом парных продаж, или экспертно на основе результатов анализа рынка недвижимости.

Общее состояние здания и помещений совместного пользования, играют не маловажную роль в ценообразовании стоимости оцениваемого объекта. Данный фактор учитывает визуальное восприятие клиента, вследствие чего является не маловажным. Статистическая обработка данных показывает, что все больше российский рынок становится схож с европейским, и собственники и покупатели встроенных помещений предпочитают владеть объектами, которые находятся в аналогичном состоянии со всем зданием.

Учитывая общее состояние здания и помещений, значение корректировки составило (+/-) 0%.

Готовность здания. На момент оценки оцениваемое здание готово, на 100%.

Расчет поправки произведен на основании данных с сайта: <http://vsenovostroiki.ru/>

Ввиду того, что объекты-аналоги также как и объект-оценки имеют одинаковую степень готовности -100%, то корректировка на степень готовности не применялась.

Этаж. На стоимость жилых помещений оказывает влияние этаж, на котором они расположены. Стоимость помещений, находящихся на первых этажах, на средних и последних этажах, при прочих равных условиях незначительно отличается. Значение корректировки составляет (+/-) 0%

Величина корректировки, рассчитываемой с применением метода парных продаж, рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{Ц_{о.о.}}{Ц_{о.а.}} - 1 \right), \text{ где}$$

К – величина корректировки,

Ц_{о.о.} – цена объекта, чья сравниваемая характеристика совпадает с характеристикой объекта оценки,

Ц_{о.а.} – цена объекта, чья сравниваемая характеристика совпадает с характеристикой объекта-аналога.

Окончательный расчет стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается при помощи весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:



$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где: C_{1i} – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога до корректировок;
 C_{2i} – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.



Таблица № 7: Расчет стоимости типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир от 45 до 75 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер» по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1,2,3.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации (тел.)	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k-kvartira_46_m_1329_et_1909942489	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k-kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k-kvartira_56.4_m_320_et_1891660491	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k-kvartira_50_m_2244_et_1762413440	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k-kvartira_62_m_723_et_1924094281	
Стоимость продажи, руб.	13 450 000	17 700 000	15 081 360	16 600 000	19 900 000	-
Площадь, кв.м.	46,00	67,80	56,40	50,00	62,00	-
Цена предложения, руб/м2	292 391	261 062	267 400	332 000	320 968	-
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	292 391	261 062	267 400	332 000	320 968	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	-
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	292 391	261 062	267 400	332 000	320 968	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	-
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	292 391	261 062	267 400	332 000	320 968	-
Дата продажи/Дата выставления на торги	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	292 391	261 062	267 400	332 000	320 968	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-9,80%	-
Объект сделки	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.	квартира площадью от 45 до 75 кв.м.
Скорректированная цена, руб.	263 737	235 478	241 195	299 464	289 513	-
Местоположение	ЖК "Фили Град", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к1	ЖК "Сердце столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Шелепихинская наб., 34	ЖК «Западный порт», Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 2	ЖК «Прайм Тайм», Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Викторенко, вл11	Пресненский, локация «ЦАО (Центральный административный округ)», Шмитовский проезд, 39, стр. 1,2,3
Корректировка на местоположение и готовность дома	0%	0%	0%	0%	0%	-
Назначение здания	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка на назначение здания	0%	0%	0%	0%	0%	-
Физические характеристики:						
Дата сдачи объекта в эксплуатацию	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан	Дом сдан
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка на степень готовности	0%	0%	0%	0%	0%	-
Общая площадь помещений, кв. м	46,00	67,80	56,40	50,00	62,00	-
Корректировка на площадь	0%	0%	0%	0%	0%	-
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние помещений	0%	0%	0%	0%	0%	-
Коммуникации	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка на наличие коммуникаций	0%	0%	0%	0%	0%	-
Этаж	13/29	11/37	3/20	22/44	7/23	-
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	-
Вид из окна	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный	Обычный вид
Корректировка на вид из окна	0%	0%	0%	0%	0%	-
Стоимость продажи, руб./кв. м	263 737	235 478	241 195	299 464	289 513	-
Суммарная процентная корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	263 737	235 478	241 195	299 464	289 513	-
Весовые коэффициенты	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	-
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	52 747	47 096	48 239	59 893	57 903	-
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						265 880
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						266 000

Таким образом, стоимость типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер», расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1,2,3. (готовность дома 100%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 266 000 руб.



VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ

Применяя к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта сравнительный подход, Оценщик получил следующие результаты:

- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., в многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **266 000,0 руб.**

В процессе оценки Оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов. Результату, полученному с помощью сравнительного подхода оценщик присвоил значение, равное 100%. Полученный результат отражен в таблице ниже:

Таблица № 8: Согласование результатов оценки – права требования типового 1 кв.м. квартиры

n/n	Наименование объекта:	Право требования типового 1 кв.м. жилой площади, руб.	Коэффициент пересчета	Рыночная (справедливая) стоимость права требования, руб.
1	Стоимость в рамках сравнительного подхода		100%	
	в том числе:			
	Для объектов жилой недвижимости общей площадью квартир от 45 до 75 кв.м.	266 000,0	100%	266 000,0
2	Стоимость в рамках затратного подхода	Не применялся	0%	
3	Стоимость в рамках доходного подхода	Не применялся	0%	

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение:

- рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., (готовность дома 100%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 266 000,0 руб.

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 по состоянию на 10.09.2020г. составляет: 18 487 000,00 (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей).



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве: № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 69,5 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 1 (одну) квартиру, расположенную в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 по состоянию на 10.09.2020г. составляет: 18 487 000,00 (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей), в том числе:

Таблица №9: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартиры общей проектной площадью 69,5 кв.м., расположенной в многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. (готовность дома 100%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, м2	Рыночная (справедливая) стоимость типового 1 кв.м. площади, руб. без НДС	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки руб. без НДС
1	3 корпус	3.2.	4	93	2	69,5	266 000,00	18 487 000,00
	Всего:					69,5		18 487 000,00

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости данного объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Донсков О.Д.

Исполнительный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»



Минасов О.Ю.

Генеральный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»

Балыков Я.Д.

Х. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Прогнозы развития Компании могут измениться под влиянием таких факторов, как изменения макроэкономической ситуации, изменения в законодательстве, существенно ухудшающие условия деятельности Предприятия.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

ХІ. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в РФ” №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки “Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)”; Федерального стандарта оценки “Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)”; Федерального стандарта оценки “Требования к отчету об оценке (ФСО №3)”, Федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО N 7)”, с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.



ХП. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с учетом последующих изменений и дополнений);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (НП СРО «МСО»).

Книги и периодические издания:

- Валдайцев, Оценка бизнеса и инноваций., М, 1997г.
- Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
- Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
- Григорьев, Федотова, Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 1997г.
- Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., 1977.
- Идрисов, Картышев, Постников, Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997г.
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. М., 1997
- Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №19, под редакцией Яскевича Е.Е., Москва 2016г.

Материалы электронных изданий:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
- Журнал "Недвижимость и цены";
- Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.avito.ru, www.geodevelopment.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).



Задание на оценку № 14 от 08.09.2020г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 14

к договору №б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от «03» июля 2017г.

г. Москва

«08» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити» (далее - «Заказчик»), имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в лице Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича, действующего на основании Доверенность №1/20 от 01.01.2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг», именуемое в дальнейшем «Оценщик», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице Генерального директора Балыкова Я.Д., действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящее Задание на оценку № 14 к Договору № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «03» июля 2017г. (далее – «Задание на оценку») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.1.1 Договора № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «03» июля 2017г. (далее – «Договор») Заказчик поручает, а Оценщик, а Оценщик осуществляет оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта (объектов) оценки, описанного (-ых) в пункте 6 настоящего Задания на оценку, по состоянию на «10» сентября 2020 года.

2. Сведения об оценщиках, заключивших трудовой договор с Оценщиком:

- Ларкин Алексей Александрович, паспорт серия 45 02 № 999225, выдан 22.05.2002г. ОВД «ЗЮЗИНО» г.Москвы;

- Донсков Олег Дмитриевич, паспорт серия 22 00 № 661488 выдан 22.05.2001г. УВД НИЖЕГОРОДСКОГО р-на гор. Нижнего Новгорода

3.Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков:

- Ларкин Алексей Александрович зарегистрирован в Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Номер оценщика в реестре СРО: 280 от 02 ноября 2016 г.

- Донсков Олег Дмитриевич зарегистрирован в Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Номер оценщика в реестре СРО: 888 от 13.10.2011г.

4.Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

4.1. Профессиональная ответственность оценщиков-экспертов:

- Ларкин Алексей Александрович, профессиональная ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» полис № 001-073-004269/1 от 23.09.2019 г. Срок действия полиса с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч рублей) рублей.

- Донсков Олег Дмитриевич, профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) №14/20/134/936 от 30.04.2020г. страхования ответственности оценщика. Срок действия договора с 15.05.2020г. по 14.05.2021г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.

Страховая сумма является дополнительным обеспечением в возмещении убытков, помимо обязанности непосредственно проводящего оценку оценщика-эксперта возмещать убытки, причиненные заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам. Дополнительная ответственность наступает после полной имущественной ответственности непосредственно проводившего оценку оценщика-эксперта для выплаты оставшейся суммы к возмещению.

5. При проведении оценки Оценщик руководствуется Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяет следующие стандарты оценочной деятельности:

5.1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;

5.2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;

5.3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.

5.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

5.6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

6. Объект оценки:

6.1. Права требования по Договору участия в долевом строительстве

Передан через Диадок 08.09.2020 18:18 GMT+03:00 от
2266a6cd-d809-4260-b71f-bfe54dd8206c

Страница 1 из 3

30.03.18 года.

7. Цель оценки имущества: Определение рыночной (справедливой) стоимости права требования;
8. Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества: рыночная (справедливая) стоимость
9. Дата определения стоимости оцениваемого имущества: «10» сентября 2020 года
10. Форма Отчета Оценщика: Полная электронная версия отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО «Диадок») или бумажная версия - в 1 (одном) оригинальном экземпляре.
11. Срок проведения оценки _____ дня.
12. Дата представления Отчета Заказчику: «10» сентября 2020 года.
13. Размер вознаграждения Оценщику составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Упрощенная система налогообложения – ув. № 1196 от 20.12.2004 г.).
14. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится у Заказчика, один у Оценщика.
15. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»

ИНН 7728142469, КПП 770301001

Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1

р/с 40701810901850000054 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

**Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор**

_____/ А.В. Списивый /

Оценщик: ООО «Комплекс-Консалтинг»

ИНН 7708545212 КПП 770801001

Юр.адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д.11, стр.5

Местонахождение: Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.3, стр.1

Р/с: 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Кор.сч.: 30101810145250000411 БИК: 044525411

телефоны: (495) 961-70-17, 8-926-140-70-10

Генеральный директор _____/Балыков Я.Д./



Идентификатор документа 2266a6cd-d809-4260-b711-bfe54dd8206c



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	0364885D1500CC80E9112EB4AEB3778F с 01.08.2019 10:22 по 01.11.2020 10:22 GMT+03:00	08.09.2020 18:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ" Балыков Ян Делипович, Генеральный директор	01A624E400FFAB499C4E1E7BF3B931CAEC с 21.07.2020 16:40 по 21.07.2021 16:48 GMT+03:00	08.09.2020 20:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г.

Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404

г. Москва

«30» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» (сокращенное наименование ООО «Жилой квартал Сити», зарегистрировано 06.10.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5167746175350, свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 017414777, ИНН 7703417626, КПП 770301001, место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 7-10; почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Липаткина Семена Егоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити», сокращенное фирменное наименование общества – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», находящееся по адресу: Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, дом 32, стр. 1 (ОГРН 1027739292283, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центр-Сити», зарегистрированы Банком России 12 сентября 2017 года в реестре за № 3385, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №194/17 от 27.12.2017 г., с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1, Пресненский район, ЦАО, имеющий следующие основные характеристики:

- строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, земли населенных пунктов, разрешенное использование - земли населенных пунктов;
- этажность: 1-2-4-5-6-7-8-11-13-14-15-18-23-25-26-32-53-х этажей;
- общая площадь: 144 227.0 кв.м;
- материал наружных стен: пенобетонные блоки с утеплителем и с наружной облицовкой по системе вентилируемого фасада;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А+;
- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения Жилого дома в не сейсмоопасном регионе.

1.2. «Объект долевого строительства» – изолированные, предназначенные для проживания граждан квартиры, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением



площади балконов и/или лоджий и/или террас (т.е. как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, площадью 23 093 кв. м, местоположение: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 стр. 1, 3, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 51, 52, 56, 64, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) договора аренды земельного участка № М-01-047823 от 06.10.2015 г. (зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 03.12.2015 г., номер регистрации 77-77/011-77/011/023/2015-336) в редакции дополнительного соглашения от 30.06.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 17.08.2016 г., номер регистрации 77-77/022-77/011/022/2016-787/1), дополнительного соглашения от 19.10.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 28.10.2016 г., номер регистрации 77-77/011-77/011/022/2016-1354/1), дополнительного соглашения от 09.12.2016 г. (зарегистрировано Управлением Росреестра по Москве 13.12.2016 г., номер регистрации 77-77/022-77/022/025/2016-2912/1);

б) разрешения на строительство 77-181000-013454-2016 от 19.10.2016 г. со сроком действия до 19.10.2020 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – октябрь 2019 г.

в) Положительное заключение государственной экспертизы № 3425-16/МГЭ/7586-1/5, выдано Московской государственной экспертизой 29.08.2016г.

г) Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве застрахована в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ГОЗ-118-2733/16 от 06.12.2016г. Срок страхования: до «31» декабря 2019года.

2.3. Проектная декларация на строительство Жилого дома размещена на сайте в сети Интернет по адресу: <http://head-liner.ru>. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2 Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.



3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении №1 к Договору.

3.3. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении №2 к Договору.

3.4. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет **60 852 957 (Шестьдесят миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят семь) рублей 42 копейки**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в размере 70% от Цены Договора и стоимость услуг Застройщика в размере 30% от Цены Договора.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму меньше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику долевого строительства не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства.

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора единовременно в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня государственной регистрации Договора.

4.4. При нарушении срока внесения платежа Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

4.6. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится на 1 кв.м и более по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (без учета площади балконов и/или лоджий и/или террас) и стоимости одного квадратного метра в размере, указанном в приложении № 1.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п. 4.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п. 1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.



4.7. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.6 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.8. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

При окончательном расчете Застройщик обязан осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по настоящему Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по настоящему Договору в полном объеме.

4.9. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

4.10. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Жилого дома до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет Застройщик.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее 31 декабря 2019 г. передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.



5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.6. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

5.7. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

5.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования



недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

а) залогом права аренды Земельного участка и строящегося на нем Жилого дома – с момента государственной регистрации Договора;

б) залогом объекта незавершенного строительства Жилого дома – с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект незавершенного строительства. Государственная регистрация права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства производится по усмотрению Застройщика либо в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

в) залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого строительства;

г) страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством.

7.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога, указанным в подпункте «а» пункта 7.1 Договора, путем раздела Земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Жилой дом.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора.

8.4. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.



8.6. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям установленным статьей 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в связи с существенным и (или) неоднократным нарушением Застройщиком любых иных обязательств по настоящему Договору, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены квартиры, а также уплатить проценты на эту сумму (штрафную неустойку) в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены квартиры до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, любые подлежащие уплате Застройщику пени и штрафы будут оплачиваться за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

10.1. Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

- а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;
- б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

10.2. Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

10.3. Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

11.2. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.



12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.3. Настоящим Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора он соответствует требованиям установленным ст. 40 ФЗ № 156 «Об инвестиционных фондах», в том числе не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», участником ООО УК «Альфа-Капитал», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «Альфа-Капитал», дочерним или зависимым хозяйственным обществом ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет приобретать инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением ООО УК «Альфа-Капитал», не станет участником ООО УК «Альфа-Капитал», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника ООО УК «Альфа-Капитал», дочерним или зависимым хозяйственным обществом ООО УК «Альфа-Капитал». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

12.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.6. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения Договора.

12.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений,



12.8. К Договору прилагаются:

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

ЗАСТРОЙШИК:

Смирнов /С.Е. Липаткин/

кор.счет № 30101810200000000593, БИК 044525593

/Н.Н. Антипов/

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 79

Проведена государственная регистрация 19 АПР 2018

Дата регистрации 19.04.2018

Номер регистрации 79-01-с/роч/чб-330-2

Регистратор С. С. Савина

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-0084-404 от « 30 » марта 2018 г.

№	№ корпуса	№ секции	Этаж	Номер квартиры на площадке	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	Стоимость квартиры, руб.	Стоимость кв.м., руб.
1	2 корпус	2.2	15	11	404	1С	32,32	7 520 622,25	232 692,52
2	3 корпус	3.2	4	8	93	2	68,81	13 848 500,36	201 257,09
3	1 корпус	1.7	17	1	369	2	66	14 062 267,56	213 064,66
4	1 корпус	1.3	7	4	84	1	43,39	9 275 403,93	213 768,24
5	1 корпус	1.3	8	2	89	1	42,78	9 014 483,53	210 717,24
6	2 корпус	2.2	10	11	349	1С	31,17	7 131 679,79	228 799,48

Объект долевого строительства однокомнатная квартира-студия, расположенная в корпусе 2, секции № 2.2 на 15 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 11, условный номер - 404, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 32,32 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Комната	13,03
2	Кухня	10,06
3	Прихожая	5,87
4	С/у	3,36

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, расположенная в корпусе 3, секции № 3.2 на 4 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 8 условный номер - 93, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 68,81 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Спальня	14,81
2	Спальня	11,93
3	Кухня-гостиная	26,34
4	Прихожая	4,20
5	С/у	2,14
6	Ванная	5,67
7	Гардеробная	3,72

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.7 на 17 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 1 условный номер - 369, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 66 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	комната	13,68
2	комната	12,88
3	кухня-гостиная	19,12
4	прихожая	6,88
5	с/у	1,42
6	холл	4,73
7	ванная	4,68
8	гардероб	2,61

Объект долевого строительства: однокомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3 на 7 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 4 условный номер - 84, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 43,39 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Спальня	13,37
2	Кухня-гостиная	15,84
3	Прихожая	4,42
4	Гардероб	4,73
5	Ванная	5,03

Объект долевого строительства: однокомнатная квартира, расположенная в корпусе 1, секции № 1.3 на 8 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 2 условный номер - 89, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 42,78 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Спальня	13,60
2	Ванная	4,47
3	Гардероб	4,73
4	Кухня-гостиная	15,53
5	Прихожая	4,45

Объект долевого строительства: однокомнатная квартира-студия, расположенная в корпусе 2, секции № 2.2 на 10 этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – 11 условный номер - 349, общей площадью (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) 31,17 кв. м., которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
---	---	--------------------------

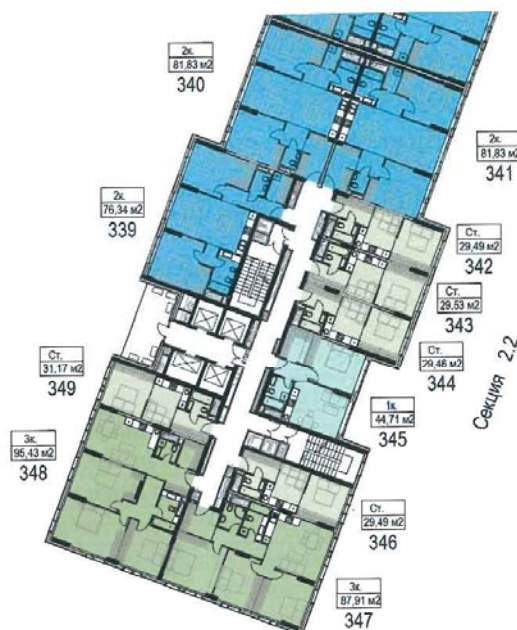
1	комната	12,61
2	Кухня	6,69
3	Прихожая	5,69
4	С/у	3,18

План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане
Жилого дома









ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»



С.Е. Липаткин/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Центр-Сити»



/ Н.Н. Антипов /

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ МК0001-01-ДУ-0084-404 от «30» марта 2018 г.

**Описание состояния Объекта долевого строительства
на момент его передачи Участнику долевого строительства**

Внутриквартирные перегородки	Перегородки санузлов. Межкомнатные перегородки не выполняются. Выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича
Полы	Стяжка не выполняется. В санузлах выполняется гидроизоляция
Оконные проемы	Остекление из алюминиевых профилей с двухкамерным остеклением
Лоджия	Остекление из алюминиевых профилей с одинарным остеклением
Входная дверь	Устанавливается металлическая дверь
Электроснабжение	В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения без разводки по квартире и установки оконечных устройств. Счетчик электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной площадке
Отопление	Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов. Устанавливается счетчик тепла
Водоснабжение	Выполняются магистральные подводки холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры. Устанавливается счетчик воды
Канализация	Выполняются магистральные вводы в квартиру, без устройства внутренней разводки по квартире
Вентиляция	Естественно приточно-вытяжная вентиляция. Вентиляционные решетки не устанавливаются
Отделочные работы	Не выполняются, без отделочных работ

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Центр-Сити»

 /С.Е. Липаткин/

 /Н.Н. Антипов /



РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.mos.ru/stroinadzor, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 33304

Общество с ограниченной ответственностью "Жилой
Кому квартал Сити"
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,
ИНН 7703417626, ОГРН 5167746175350,
полное наименование организации – для юридических лиц),
109028, город Москва, переулок Подкопаевский, дом 4,
эт. 4, пом. 20
G.Skakalina@zk-city.ru
(его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 29 » октября 2019 г.

№ 77-181000-009163-2019

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

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

Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39-Мукомольный проезд, вл. 6. Участок 1, Пресненский район, ЦАО. Этап 1 - Корпус 3.

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

расположенного по адресу: **Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корп. 3**

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

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **77:01:0004046:3530**

строительный адрес: **Москва, ЦАО, район Пресненский, Шмитовский пр. вл. 39 - Мукомольный пр., вл. 6. Участок 1**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № **77-181000-013454-2016**, дата выдачи «**19**» октября **2016** г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009163-2019

2

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	60 030,0	60 030,0
в том числе надземной части	куб.м.	53 528,0	53 528,0
Общая площадь	кв.м.	14 641,0	14 641,0
Площадь помещений общественного назначения	кв.м.	1 375,0	1 338,6
Кладовые	кв.м.	252,78	252,9
Площадь нежилых помещений	кв.м.	5 132,48	5 096,2
Количество зданий, сооружений	шт.	12	12
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	-	-	-
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	8 472,00	8 458,27
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	5 132,48	5 096,20
Количество этажей	шт.	2-8-11 + подвал	3-12
в том числе подземных	шт.	-	1
Количество секций	секц	2	2
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	120/8472,00	120/8458,27
в т.ч. 1-комнатные	шт.	49/2182,84	49/2177,7
общая площадь одной 1-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 2-комнатные	шт.	25/1733,15	25/1731,4
общая площадь одной 2-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 3-комнатные	шт.	46/4556,01	46/4549,17
общая площадь одной 3-комнатной	кв.м.	-	-

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009163-2019

4

		фасад, кладка из пенобетонных блоков, внутренние несущие стены и перегородки: - межкомнатные - из легкобетонных пазогребневых блоков; кирпичные; - межквартирные - блоки из ячеистого бетона 200 мм.)	
Материалы перекрытий	-	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные
Материалы кровли	-	Неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки	Неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки

3. Объекты производственного назначения

Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-

4. Линейные объекты

Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания	-	"А" (очень высокий)	"А" (очень высокий)
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	71	71
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минераловатные плиты	минераловатные плиты
Заполнение световых проемов	-	Двухкамерные стеклопакеты в алюминированном	Двухкамерные стеклопакеты в алюминированном

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009163-2019

3

квартиры			
в т.ч. 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. более, чем 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной более, чем 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	8466,00	8464,57
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Встроенный ИТП	шт.	1	1
Встроенный ВРУ	шт.	1	1
Водопровод, в т. ч.	п.м.	497	497
2d100 ВЧШГ	п.м.	33	33
2d200 ВЧШГ	п.м.	8	8
2d100 ВЧШГ	п.м.	26	26
2d200 ВЧШГ	п.м.	113	113
D63ПЭ-100SDR17	п.м.	14	14
D280ПЭ-100SDR17	п.м.	303	303
Телефонная канализация (а/ц трубы)	п.м.	381	381
Дождевая канализация, в т. ч.	п.м.	864	864
D500 ж/б	п.м.	203,3	203,3
D400 ж/б	п.м.	569	569
D200 ВЧШГ	п.м.	91,7	91,7
Выпуски Дождевой канализации, в т. ч.	п.м.	137	137
D 110 SN16 "Корсис Про"	п.м.	100	100
D 160 SN16 "Корсис Про"	п.м.	37	37
Хозяйственно-бытовая канализация, в т. ч.	п.м.	1092,0	1092,0
D 200 ВЧШГ оцин. С ЦПП	п.м.	477,7	477,7
D 300 ВЧШГ	п.м.	328,3	328,3
D 315 SN16 "Корсис Про"	п.м.	286	286
Выпуски Хозяйственно-бытовой канализации	п.м.	110	110
D100 + D150 ВЧШГ с ЦПП	п.м.	110	110
Лифты	шт.	4	4
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	шт.	Плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании	Плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании
Материалы стен	-	Конструктивная схема - смешанная; (наружные стены - монолитный железобетонный каркас; наружные ограждающие конструкции - вентилируемый	монолитные

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009163-2019

5

		профиле Реалит	профиле Реалит
Общедомовой водомерный узел ХВС - тип не указан	шт.	1	1
Общедомовой водомерный узел горячего водоснабжения в ИТП - СКБ-40- тип не указан	шт.	1	1
В ИТП на вводе общедомовой счетчик тепловой энергии - ВИС.Т	шт.	1	1
Теплосчетник на подплитке в ИТП - MTWI (ETWI)	шт.	1	1
Электросчетчики: ГРЦЗ в т.ч.: Счетчик Меркурий 234 ARTM-03 с РВ.Г интерфейсом	шт.	2	2
Электросчетчики квартир - Меркурий (количество не указано)	шт.	-	-
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	3	3
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	3	3
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	1	1
Счетчик Меркурий 230ART-02RN	шт.	5	5
Счетчик Меркурий 230ART-03RN	шт.	2	2
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	1	1
Счетчик Меркурий 230ART-03RN	шт.	3	3

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.;
от 15.10.2019 г., Любименкова Анастасия Михайловна, № 77-15-53 от 23.03.2015 г.

(дата подготовки технического плана; фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего;

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат,

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя

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

« 29 » октября 2019 г.

М.П.



(подпись)

Соловов М.В.

(расшифровка подписи)





**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОИНАДЗОР)**

ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.mos.ru/stroinadzor, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

*Общество с ограниченной
ответственностью «Нилей свергнул Асти»*

Кому

— Открытое акционерное общество «Мельничный
комбинат № 4».

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество — для граждан,

4703414626 5167746175350

ИНН 7703085272, ОГРН 1027739245170, —

109028 полное наименование организации — для юридических лиц,
— 123290, г. Москва, проезд Шмитовский, 39, стр. 1 *п. 1, стр. 4*

— sveshnickoff.serge@yandex.ru

его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

A.Dzhuzomsky@k22mos.ru

*Заместитель
председателя*

РАЗРЕШЕНИЕ

НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Дело № 33304

« 30 » декабря 2019 г.

№ 77-181000-009308-2019

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

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

Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39-

Мукомольный проезд, вл. 6. Участок 1, Пресненский район, ЦАО, .

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

расположенного по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39, корп. 1, корп. 2, стр. 4, стр. 5

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

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **77:01:0004046:3530**

строительный адрес: **г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Шмитовский проезд, вл. 39 -**

Мукомольный проезд, вл. 6, Участок 1

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № **77-181000-013454-2016**, дата выдачи «**19**» **октября 2016 г.**, орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

2

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	516 411,0	516 411,0
в том числе надземной части	куб.м.	456 928,0	456 928,0
Общая площадь	кв.м.	129 768,0	129 768,0
в том числе надземной части	кв.м.	115 063,0	115 063,0
Площадь помещений общественного назначения, в том числе:	кв.м.	23 491,0	23 491,0
офисные помещения	кв.м.	3 870,0	4 030,2
площадь автостоянок	кв.м.	16 540,0	16 142,4
ДОУ	кв.м.	3 081,0	3 081,0
Количество мест хранения автомобилей, в том числе	шт.	576	576
количество мест хранения автомобилей в автостоянках, в том числе:	шт.	549	549
надземной части	шт.	285	285
подземной части	шт.	264	264
Количество мотомест в автостоянках, в том числе:	шт.	8	8
надземной части	шт.	5	5
подземной части	шт.	3	3
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	6	6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты производственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
ДОУ		-	-
Общая площадь	кв.м.	3 081,0	3 081,0
Количество мест	мест	130	130
Вместимость	чел.	130	130
Количество этажей	шт.	5	5
в том числе подземных	шт.	1	1
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
встроенный ИТП	шт.	1	1
встроенный ВРУ	шт.	1	1
теплосеть 2Д89х5 (СТ)	п.м.	27	27
Лифты	шт.	2	2
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	Монолитная железобетонная плита	Монолитная железобетонная плита
Материалы стен	-	Монолитные, железобетонные	Монолитные, железобетонные
Материалы перекрытий	-	Монолитные	Монолитные

РВ-0022140

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

Материалы кровли	-	железобетонные Неэксплуатируемая, рулонная, с внутренним водостоком	железобетонные Неэксплуатируемая, рулонная, с внутренним водостоком
Стилобат (Автостоянка)	-	-	-
Общая площадь	кв.м.	20 297,0	20 297,0
Площадь автостоянок	кв.м.	16 540,0	16 142,4
Количество мест хранения автомобилей	шт.	549	549
Количество мотомест	шт.	8	8
Количество этажей, в том числе:	шт.	2	2
подземных	шт.	1	1
Кладовые помещения	кв.м.	304,9	308,2
Помещения БКФН	кв.м.	212,0	205,5
Сети и системы инженерно-технического обеспечения, в том числе:	-	-	-
ВРУ	шт.	1	1
Лифты	шт.	3	3
Материалы фундаментов	-	Монолитная железобетонная плита	Монолитная железобетонная плита
Материалы стен	-	Монолитные	Монолитные
Материалы перекрытий	-	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные
Материалы кровли	-	Эксплуатируемая, с внутренним водостоком	Эксплуатируемая, с внутренним водостоком

2.2. Объекты жилищного фонда

Корпус 1			
Общая площадь	кв.м.	53 997,0	53 997,0
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	33 851,0	33 788,4
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	13 700,0	13 596,0
Общая площадь нежилых помещений (офисы)	кв.м.	1 392,0	1 385,2
Общая площадь нежилых помещений (БКФН)	кв.м.	240,3	236,9
Количество этажей	шт.	7-13-14-15-23-53	8-54
в том числе подземных	шт.	1	1
Количество секций	секций	7	7
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	514/33931,0	514/33879,5
студии	шт./кв.м.	16/558,0	16/544,6
1-комнатные	шт./кв.м.	184/8155,0	184/8146,6
2-комнатные	шт./кв.м.	188/13161,0	188/13152,0
3-комнатные	шт./кв.м.	119/11257,0	119/11242,2
4-комнатные	шт./кв.м.	7/800,0	7/794,1
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	33 931,0	33 879,5
Сети и системы инженерно-технического	-	-	-

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

4

обеспечения			
Встроенный ТИП	шт.	1	1
Встроенное ВРУ	шт.	12	12
Встроенная насосная	шт.	1	1
Материалы фундамента	-	Плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании	Плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании
Материал стен	-	Конструктивная схема – смешанная; (наружные стены – монолитный железобетонный каркас; наружные ограждающие конструкции – вентилируемый фасад, кладка из пенобетонных блоков, внутренние несущие стены и перегородки: - межкомнатные – из легкогобетонных пазогребневых блоков, кирпичные; - межквартирные – блоки из ячеистого бетона 200мм.)	Монолитные
Материалы перекрытий	-	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные
Материалы кровли	-	Неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки	Неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки
Лифты	шт.	22	22
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Корпус 2	-	-	-
Общая площадь	кв.м.	52 393,0	52 393,0
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	34 531,0	34 278,1
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	11 382,0	11 171,2
Общая площадь нежилых помещений (офисы)	кв.м.	2 478,0	2 645,0
Общая площадь нежилых помещений (кладовые)	кв.м.	234,0	234,2
Количество этажей, в том числе:	шт.	5-6-18-25-26-32	6-33
подземные	шт.	1	1
Лифты	шт.	14	РВ 00221ИД



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

5

Количество секций	шт.	4	4
Количество квартир/общая площадь, всего, в том числе:	шт./кв.м.	593/34567,0	593/34322,7
студии	шт./кв.м.	256/7637,0	256/7631,0
1-комнатные	шт./кв.м.	44/1988,0	44/1978,5
2-комнатные	шт./кв.м.	163/13113,0	163/12988,3
3-комнатные	шт./кв.м.	130/11829,0	130/11724,9
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	34 567,0	34 322,7
Сети и системы инженерно-технического обеспечения, в том числе:	-	-	-
Встроенный ИТП	шт.	1	1
Встроенный ВРУ	шт.	12	12
Материалы фундамента	-	плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании	плоская монолитная железобетонная плита на естественном основании
Материал стен	-	Конструктивная схема – смешанная; (наружные стены – монолитный железобетонный каркас; наружные ограждающие конструкции – вентилируемый фасад, кладка из пенобетонных блоков, внутренние несущие стены и перегородки: - межкомнатные – из легкогобетонных пазогребневых блоков, кирпичные; - межквартирные – блоки из ячеистого бетона 200мм.)	монолитные
Материалы перекрытий	-	Монолитные железобетонные	Монолитные железобетонные
Материалы кровли	-	неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки	неэксплуатируемая, утепленная, совмещенная с внутренним водостоком через обогреваемые водоприемные воронки

3. Объекты производственного назначения

Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

6

Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Сети наружного освещения, протяженность	п.м.	731,0	731,0
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Корпус 1	-	-	-
Класс энергоэффективности здания	-	"А+" очень высокий	"А+" очень высокий
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	63,1	63,1
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минераловатный утеплитель	минераловатный утеплитель
Заполнение световых проемов	-	оконные блоки из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом	оконные блоки из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом
Приборы учета энергетических ресурсов, в том числе:	-	-	-
ХВС общественных помещений Пульс-15УИ	шт.	19	19
ГВС общественных помещений Пульс-15УИ	шт.	19	19
ХВС для каждой квартиры Пульс-15УИ	шт.	514	514
ГВС для каждой квартиры Пульс-15УИ	шт.	514	514
Общедомовой водомерный узел ХВС-ВВ-50	шт.	1	1
Общедомовой водомерный узел горячего водоснабжения в ИТП – СКБ-40	шт.	1	1
Поквартирные счетчики тепла Пульс СТК	шт.	514	514
В ИТП на вводе общедомовой счетчик тепловой энергии - ВИС.Т	шт.	1	1
Теплосчетчик на подпитке в ИТП - MTWI (ETWI)	шт.	1	1
Электросчётчики ГРЩЗ, в том числе:	-	-	РВД 0002270

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019

Счетчик Меркурий 234 ARTM-03 с РВ.G интерфейсом	шт.	2	2
Электросчетчики квартир, в том числе:	-	-	-
1-комнатных Меркурий 206RN	шт.	200	200
2-комнатных, 3-комнатных квартир - Меркурий 230ART-01RN	шт.	314	314
Электросчетчики ВРУ, в том числе:	-	-	-
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	16	16
Счетчик Меркурий 230ART-02RN	шт.	13	13
Счетчик Меркурий 230ART-03RN	шт.	51	51
Корпус 2	-	-	-
Класс энергоэффективности здания	-	"А+" очень высокий	"А+" очень высокий
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	56,3	56,3
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минераловатный утеплитель	минераловатный утеплитель
Заполнение световых проемов	-	оконные блоки из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом	оконные блоки из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом
Приборы учета энергетических ресурсов, в том числе:	-	-	-
ХВС общественных помещений Пульс-15УИ	шт.	40	40
ГВС общественных помещений Пульс-15УИ	шт.	40	40
ХВС для каждой квартиры Пульс-15УИ	шт.	593	593
ГВС для каждой квартиры Пульс-15УИ	шт.	593	593
Общедомовой водомерный узел ХВС-ВВ-50	шт.	1	1
Общедомовой водомерный узел горячего водоснабжения в ИТП – СКБ-40	шт.	1	1
Поквартирные счетчики тепла Пульс СТК	шт.	593	593
В ИТП на вводе общедомовой счетчик тепловой энергии - ВИС.Т	шт.	1	1
Теплосчетчик на подпитке в ИТП - MTWI (ETWI)	шт.	1	1
Электросчётчики ГРЦЗ, в том числе:	-	-	-
Счетчик Меркурий 234 ARTM-03 с РВ.G интерфейсом	шт.	2	2
Электросчетчики квартир, в том числе:	-	-	-
1-комнатных Меркурий 206RN	шт.	300	300
2-комнатных, 3-комнатных квартир - Меркурий 230ART-01RN	шт.	293	293
Электросчетчики ВРУ, в том числе:	-	-	-
Счетчик Меркурий 230ART-01RN	шт.	13	13



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-181000-009308-2019				8
Счетчик Меркурий 230ART-02RN	шт.	12	12	
Счетчик Меркурий 230ART-03RN	шт.	50	50	
ДОУ	-	-	-	
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	155,3	155,3	
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	минераловатный утеплитель	минераловатный утеплитель	
Заполнение световых проемов	-	оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом	оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом	
Приборы учета энергетических ресурсов, в том числе:	-	-	-	
Общедомовой водомерный узел ХВС	шт.	1	1	
Общедомовой водомерный узел горячего водоснабжения в ИТП - СКБ-40	шт.	1	1	
В ИТП на воде общедомовой счетчик тепловой энергии - ВИС.Т	шт.	1	1	
Теплосчетчик на подпитке в ИТП - MTWI (ETWI)	шт.	1	1	
Электросчетчики ВРУ, в том числе:	-	-	-	
Счетчик Меркурий 230ART-03RN	шт.	2	2	

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

Корпус 1 от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015;

Корпус 2 от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015;

ДОУ от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015;

Стилобат(автопарковка) от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015;

Теплосеть от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015;

Сети наружного освещения от 25.12.2019г., Любименкова Анастасия Михайловна, №77-15-53, дата выдачи: 23.03.2015

(дата подготовки технического плана; фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего.

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат,

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Заместитель председателя
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 30 » декабря 2019 г.

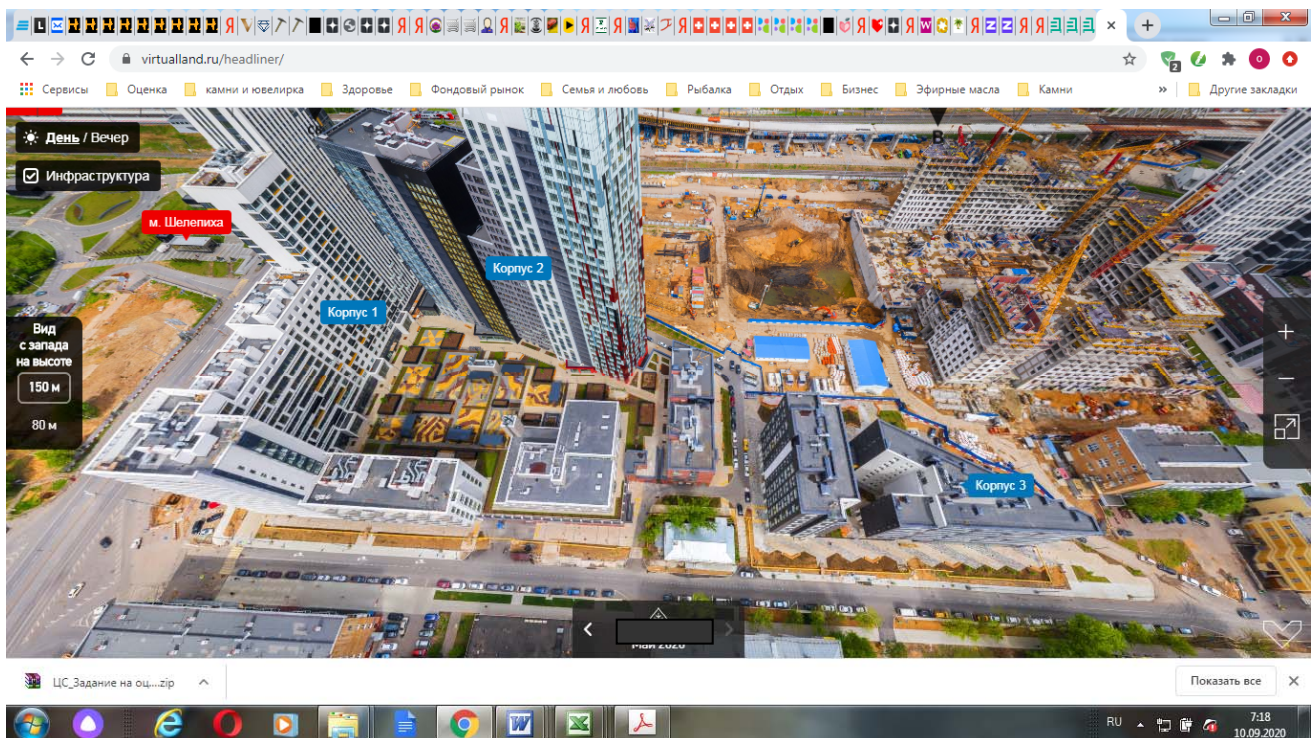
М.П.

Соловов М.В.
(расшифровка подписи)

РВД 0002273



Изображение многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, в котором оценивается право требования 1 (одной) квартиры проектной общей площадью 69,5 кв.м. (готовность дома 100%)



<https://virtualland.ru/headliner/>

Планировочные решения многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Генеральный план



8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

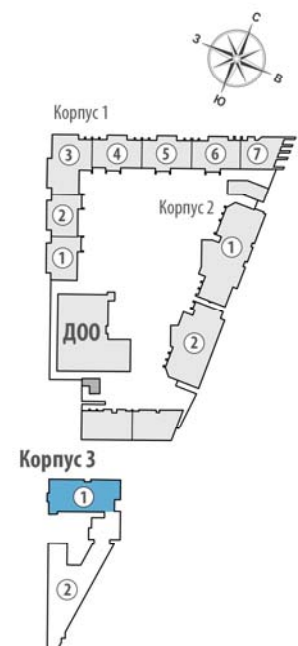
Корпус 3

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 10

Секция 2 - этажей 7

Секция 1 (этаж 1)



8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru



Корпус 3

Секция 1 (этаж 2-6)



Секция 1 (этаж 7)

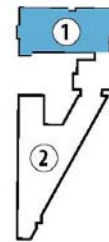


Секция 1 (этаж 8-10)



8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Корпус 3



Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 10

Секция 2 - этажей 7

Секция 2 (этаж 1)



8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Корпус 3

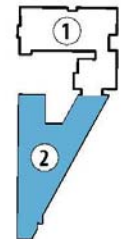
Секция 2 (этаж 2-6)



Секция 2 (этаж 7)



Корпус 3



8 (495) 995 15 25
www.best-consulting.ru



Планировки и цены компании-застройщика

Двухкомнатная квартира площадью 65,0 кв.м. в ЖК Headliner

novostroy.ru/new-flats/pereustupka-65m-na-shmitovskom-proезде-39-65-20194/

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Переуступка 2-комнатной квартиры, 65.00 м²

в ЖК «Headliner», сдача 4 кв. 2019 г.

К сожалению, выбранной вами квартиры больше нет в наличии

[Предлагаем вам ознакомиться с другими квартирами в ЖК Headliner](#)

Информация о предложении

дата обновления 11 ноября 2019, всего просмотров: 71

Количество комнат	2	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Общая площадь	65.00 м²	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Жилая площадь	13.69+12.47	Тип дома	Кирпично-монолитный
Площадь кухни	18.30 м²	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Этаж	14 из 53	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 16 700 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены

Рекомендуем
Онлайн-покупка
Белый список
Черный список
С акциями
Самые дешевые МСК
Самые дешевые МО
Рядом с метро
Новые
С ипотекой
Долгострой
На карте

Метрополиа. 2 МИНУТЫ ОТ МЕТРО

↑ НАВЕРХ

ПОИСК

★ ИЗБРАННОЕ 0

↔ ПРОСМОТРЕННОЕ 1

+ ДОБАВИТЬ ОБЪЕКТ

ВОЙТИ • РЕГИСТРАЦИЯ

03-08-2020_16-06-....zip

выписки.zip

Показать все

RU 16:44 03.08.2020

novostroy.ru/new-flats/pereustupka-65m-na-shmitovskom-proезде-39-65-20194/

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 16 700 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Деловой центр (МЦК) (0.93 км.), Международная (0.93 км.) и Фили (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 14 этаже 53-этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 65 м², 2 комнаты, одна из которых площадью 13.69 м², вторая – 12.47 м². Жилая площадь квартиры 26.16 м². В квартире просторная кухня, площадью 18.3 м². Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

Сравнение цен на 2-комнатные квартиры

дата обновления 3 августа 2020

ЦЕНА КВАРТИРЫ ● ЦЕНА ЗА М²

Первичный рынок Вторичный рынок

Тип	Цена
Первичный рынок	16 943 000 Р
Вторичный рынок	29 004 000 Р
Первичный рынок	42 126 000 Р
Вторичный рынок	39 078 000 Р
Первичный рынок	53 427 000 Р
Вторичный рынок	308 839 000 Р
Первичный рынок	255 150 000 Р
Вторичный рынок	16 700 000 Р

По комнатности
Студии
Однокомнатные
Двухкомнатные
Трехкомнатные
Четырехкомнатные

По стоимости
До 1 000 000 руб
До 1 500 000 руб
До 2 000 000 руб
До 2 500 000 руб
До 3 000 000 руб

↑ НАВЕРХ

ПОИСК

★ ИЗБРАННОЕ 0

↔ ПРОСМОТРЕННОЕ 1

+ ДОБАВИТЬ ОБЪЕКТ

ВОЙТИ • РЕГИСТРАЦИЯ

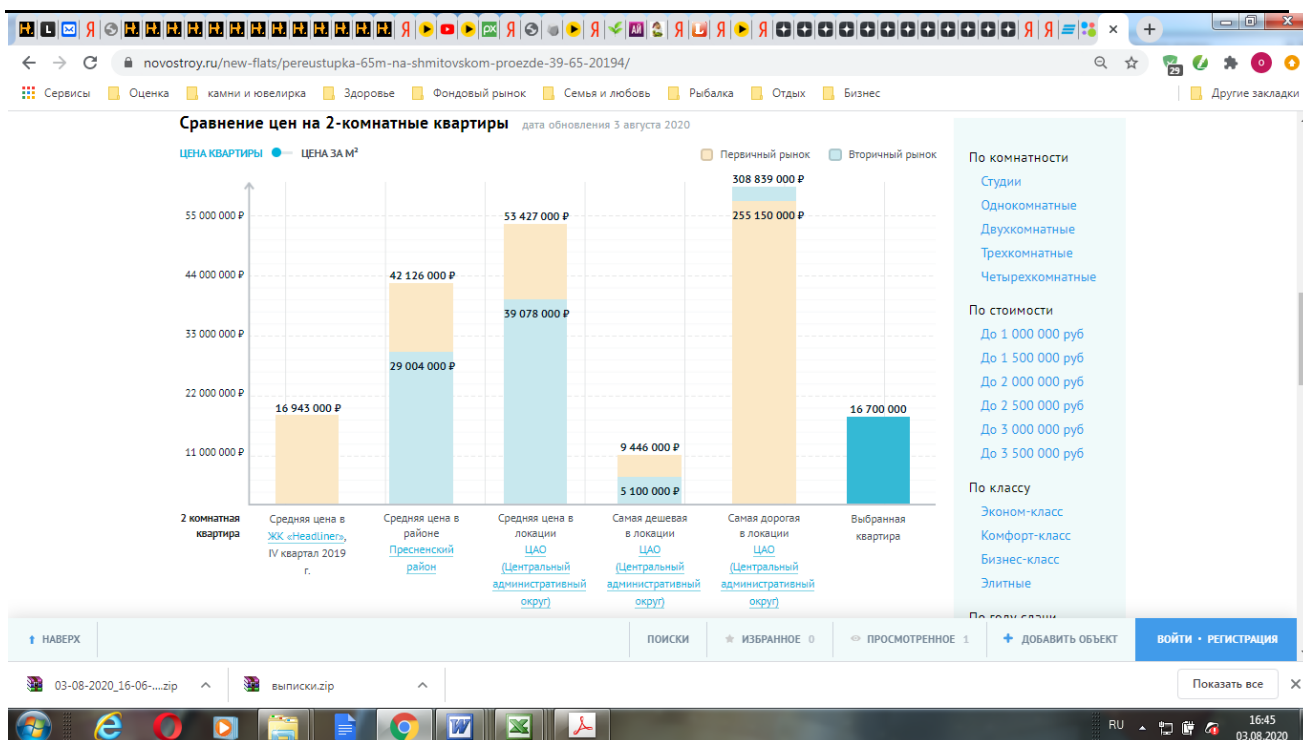
03-08-2020_16-06-....zip

выписки.zip

Показать все

RU 16:45 03.08.2020





<https://www.novostroy.ru/new-flats/pereustupka-65m-na-shmitovskom-proезде-39-65-20194/>



Аналоги объекта оценки: Жилые помещения (квартиры) площадью от 45 до 70 кв.м.

Аналог №1

1-к квартира, 46 м², 13/29 эт. 13 450 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 28 июля в 23:18

8 958 615-87-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Homeapp
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Варес

№ 1909942489, 1178 (+4)

Homeapp
Компания с иной целью: сделать операции с недвижимостью простыми и безопасными для каждого.

3-к квартира, 72 м², 1/17 эт. 10 950 000 Р

2-к квартира, 71 м², 9/7 эт. 28 000 000 Р

Дом 400 м² на участке 18 сот

Этаж: 13
Этажей в доме: 29
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 46 м²
Жилая площадь: 13 м²
Площадь кухни: 21 м²

Москва, Береговой пр., 3к1
Шелепиха, 1 км. Фили, 1.2 км. Багратионовская, 1.7 км

Этажей в доме: 29
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 1-комнатные

Жилая площадь: 13 м²
Площадь кухни: 21 м²

13 450 000 Р

8 958 615-87-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Homeapp
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория Варес

№ 1909942489, 1178 (+4)

Homeapp
Компания с иной целью: сделать операции с недвижимостью простыми и безопасными для каждого.

3-к квартира, 72 м², 1/17 эт. 10 950 000 Р

2-к квартира, 71 м², 9/7 эт. 28 000 000 Р

Дом 400 м² на участке 18 сот

Москва, Береговой пр., 3к1
Шелепиха, 1 км. Фили, 1.2 км. Багратионовская, 1.7 км

Просторная 1-комнатная квартира площадью 46 м² в современном комплексе бизнес-класса «Береговой», с предчистой отделкой от застройщика White Box. 3 панорамных окна высотой 2.1 м установлены на расстоянии 60 см от пола и выходят на юго-запад. 2 санузла, возможность организовать постирочную. Центральное кондиционирование. Срок передачи ключей — до конца 2020 года. Документы: 1 собственник, переуслуг по ДДУ, без обременений. Отделка: Отделка White box: выполнено оштукатуривание стен, шпательование, сделана стяжка пола с гидроизоляцией в санузлах. Инфраструктура: Береговая линия в ЖК занимает около 6 км вместе с Филевской набережной, которая будет преобразована в благоустроенную пешеходную набережную-бульвар и станет центром отдыха и досуга. В пешей доступности парк Фили, а также 2 школы, 4 детских сада, поликлиника, физкультурно-оздоровительный комплекс, торговый центр «Фили Град». Время в пути до Москва-Сити — 12 мин. транспортом. Планировка:

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_46_m_1329_et_1909942489



Аналог №2

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

2-к квартира, 67.8 м², 11/37 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 14 июля в 20:27



17 700 000 ₽

8 925 678-05-38

Написать сообщение

ПРО ОБМЕН
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Горина Роза

№ 1888320081, 1060 (+4)

ПРО ОБМЕН
Прозрачность и безопасность от первого звонка до получения ключей

- 2-к квартира, 73.2 м², 7/13 эт. 4 000 000 ₽
- 2-к квартира, 51.4 м², 10/17 эт. 4 900 000 ₽
- 3-к квартира, 54 м², 2/5 эт. 9 900 000 ₽

Этаж: 11
Этажей в доме: 37
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 67.8 м²
Жилая площадь: 38 м²
Площадь кухни: 12 м²
Год постройки: 2019

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

2-к квартира, 67.8 м², 11/37 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 14 июля в 20:27



17 700 000 ₽

8 925 678-05-38

Написать сообщение

ПРО ОБМЕН
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Горина Роза

№ 1888320081, 1060 (+4)

ПРО ОБМЕН
Прозрачность и безопасность от первого звонка до получения ключей

- 2-к квартира, 73.2 м², 7/13 эт. 4 000 000 ₽
- 2-к квартира, 51.4 м², 10/17 эт. 4 900 000 ₽
- 3-к квартира, 54 м², 2/5 эт. 9 900 000 ₽

Этаж: 11
Этажей в доме: 37
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 67.8 м²
Жилая площадь: 38 м²
Площадь кухни: 12 м²
Год постройки: 2019

Москва, Шелепихинская наб., 34к2
 Шелепиха, 1,3 км Хорошево, 1,6 км Полежаевская, 1,7 км [Скрыть карту](#)



Арт. 31574851 Видовые апартаменты свободной планировки в ЖК СЕРДЦЕ Столицы, Шелепихинская набережная 34 корпус 5. Застройщик: ДСК-Строй. Собственность. Площадь апартаментов 67,8 кв. метров. Двор без машин, подземный паркинг. Спокойная территория. Видеонаблюдение по всему комплексу. Круглосуточная охрана комплекса и организация пропускного режима через КПП. Система контроля доступа. Видеодомофонная связь. Консьерж сервис



avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки



8 925 678-05-38

Написать сообщение

ПРО ОБМЕН
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Горина Роза

№ 1888320081, 1080 (+4)

ПРО ОБМЕН
Прозрачность и безопасность от первого звонка до получения ключей

2-к квартира, 73.2 м², 7/13 эт.
4 000 000 ₽

2-к квартира, 51.4 м², 15/17 эт.
4 000 000 ₽

3-к квартира, 54 м², 2/5 эт.
8 600 000 ₽

Арт. 31574851 Видовые апартаменты свободной планировки в ЖК СЕРДЦЕ Столицы. Шелепихинская набережная 34 корпус 5. Застройщик: ДонСтрой. Собственность. Площадь апартаментов 67.8 кв. метров. Двор без машин, подземный паркинг. Огороженная территория. Видеонаблюдение по всему комплексу. Круглосуточная охрана комплекса и организация пропускного режима через КПП. Система контроля доступа. Видеодомофонная связь. Консьерж сервис 24/7. Профессиональная управляющая компания, инженерный и обслуживающий персонал. Выделенные места для кондиционеров. Установлены приборы отопления, счетчики электроэнергии, тепла и воды. Металлические входные двери. Квартира «Сердце Столицы» – полноценный город в городе, в котором реализована уникальная концепция инфраструктуры и общественных пространств: на территории комплекса расположен собственный парк площадью 64 000 м², открыта креативная набережная площадью 49 000 м², в среде объектов инфраструктуры предусмотрены детский сад и школа, крупный фитнес-центр с бассейном, скейтпарк, стадион, беговые и велосипедные дорожки, торговый центр с супермаркетом, кафе, рестораны и магазины, пекарня. А после соединения Красноперекопской и Шелепихинской набережных откроется прямой выезд в Сити и центр города. Супермаркет «Перекресток» и торговый центр уже функционируют, в 10 мин. пешком детский сад 809 и в 20 мин. школа 105. Комплекс расположен на берегу Москвы-реки в районе Хорошево-Мневники СЗАО. Автомобилистам будет удобно выезжать на ТТК (2 км) и через Шмитовский проезд (780 м) и ул. Красная Пресня на Садовое кольцо (8.4 км). К преимуществам расположения можно добавить близость к Москва-Сити и Филевскому парку (2,8 км). Станция метро Шелепикино – 10 минут пешком. Ключи на руках, оперативный показ

Спросите у продавца

Ещё продать? Когда можно посмотреть? Позвоните мне? Торг уместен? Попробуйте видео? Посмотрите онлайн?

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_67.8_m_1137_et_1888320081

Аналог №3

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_56.4_m_320_et_1891660491

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

2-к квартира, 56.4 м², 3/20 эт.

15 081 360 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку Сегодня в 11:55



8 495 921-56-33

Группа ПИК
Застройщик

Подписаться на продавца

№ 1891660491, 490 (+28)

Группа ПИК
Группа ПИК

3-к квартира, 98.1 м², 4/9 эт.
21 827 250 ₽

2-к квартира, 50 м², 4/23 эт.
7 100 900 ₽

3-к квартира, 79.2 м², 27/30 эт.
9 494 520 ₽

11698 объявлений

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Официальный застройщик: АО «Порт-Сити»
Название новостройки: ЖК «Западный порт»
Корпус: строение, блок 2.1

Этажей в доме: 20
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные
Общая площадь: 56.4 м²
Жилая площадь: 30.5 м²



avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_56.4_m_320_et_1891660491

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

15 081 360 ₽

8 495 921-56-33

Группа ПИК
Застройщик

Подписаться на продавца

ул. Заречная, вл. 2/1, этаж 1, 3
Фили, 400 м Деловой центр (МЦК), 900 м Шелепиха, 1 км Скрыть карту



Продается 2-комн. квартира. Квартира расположена на 3 этаже 20-этажного дома (Блок 2.1, Секция 2) в ЖК «Западный порт» от Группы ПИК. Жилой комплекс «Западный порт» возводится по авторскому архитектурному проекту в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро «Фили». В его составе три жилых блока и два детских сада. На первых этажах размещаются магазины и объекты сферы услуг, в подземной части — паркинг с прямым доступом на лифте.

3-к квартира, 98.1 м², 4/25 эт.
21 827 250 ₽

2-к квартира, 58 м², 4/25 эт.
7 100 800 ₽

3-к квартира, 70.2 м², 27/30 эт.
9 494 520 ₽

11688 объявлений

RU 15:16 03.08.2020

avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_56.4_m_320_et_1891660491

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

15 081 360 ₽

8 495 921-56-33

Группа ПИК
Застройщик

Подписаться на продавца

№ 1891660491, 490 (+28)

Группа ПИК
Группа ПИК

3-к квартира, 98.1 м², 4/25 эт.
21 827 250 ₽

2-к квартира, 58 м², 4/25 эт.
7 100 800 ₽

3-к квартира, 70.2 м², 27/30 эт.
9 494 520 ₽

11688 объявлений

Продается 2-комн. квартира. Квартира расположена на 3 этаже 20-этажного дома (Блок 2.1, Секция 2) в ЖК «Западный порт» от Группы ПИК. Жилой комплекс «Западный порт» возводится по авторскому архитектурному проекту в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро «Фили». В его составе три жилых блока и два детских сада. На первых этажах размещаются магазины и объекты сферы услуг, в подземной части — паркинг с прямым доступом на лифте. Закрытый двор, система охраны и видеонаблюдения обеспечивают высокий уровень безопасности. В комплексе появится собственная благоустроенная набережная — будет создана прогулочная зона с островками отдыха и озеленения, смотровыми площадками, террасами и лестницами для спуска к воде. «Западный порт» находится в развитом районе у Филевского парка. Рядом расположены четыре детских сада, три школы, детская и взрослая поликлиники, торговые центры «АФИМОЛП Сити» и «Филион». В полчаса ходьбы от проекта — Поклонная гора, до центра Москвы — 15 минут на автомобиле, из жилого комплекса есть удобный выезд на Шелепинский мост. (Застройщик АО «Порт-Сити»)

Застройщик АО «Порт-Сити». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

Пожалуйста

Другие объявления компании

RU 15:17 03.08.2020

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_56.4_m_320_et_1891660491



Аналог №4

avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_2244_et_1762413440

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Москва · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к квартира, 50 м², 22/44 эт.

Добавить в избранное Добавить заветку 29 июля в 10:10



16 600 000 ₽

8 932 666-88-74

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Мегалогик-Сервис ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ани Багдасарян

№ 1762413440, 2457 (+8)

Этаж: 22
Этажей в доме: 44
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 50 м²
Жилая площадь: 17.4 м²
Площадь кухни: 16.4 м²
Год постройки: 2018

Москва, Ходынская ул., 2

Создание безопасного подключения...

avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_2244_et_1762413440

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Этаж: 22
Этажей в доме: 44
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 50 м²
Жилая площадь: 17.4 м²
Площадь кухни: 16.4 м²
Год постройки: 2018

16 600 000 ₽

8 932 666-88-74

Написать сообщение

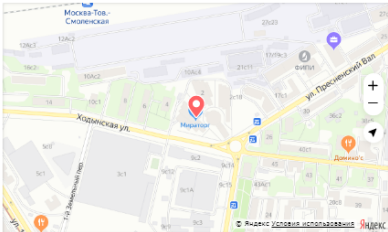
Агентство недвижимости "Мегалогик-Сервис ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ани Багдасарян

№ 1762413440, 2457 (+8)

Москва, Ходынская ул., 2
Улица 1905 года, 700 м · Беговая, 1,2 км · Белорусская, 1,6 км Скрыть карту



Вид на Москву-Сити и центр города! Продается квартира со свободной планировкой. Стены не возведены. В квартире три окна. Возможна покупка машино-места. Из квартиры открывается хороший вид на юг города. Здание ЖК Пресня Сити находится в районе с отлично развитой социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от здания новостройки расположена поликлиника 220. Из доступных в округе торговых точек для совершения ежедневных покупок: Перекресток, Седьмой континент, Азбука Вкуса, ТЦ Электроника на Пресне. Всего 10 минут занимает прогулка пешком до ТРК Пресненская застава, расположенного в районе метро Улица 1905 года. В месте нахождения ЖК Пресня-Сити функционирует 6 театров, множество учреждений общеобразовательного характера, муниципальных и хлудистических школы. В непосредственной близости от новосредней общеобразовательной

Создание безопасного подключения...



avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_2244_et_1762413440

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

16 600 000 ₽

8 932 666-88-74

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Мегалопис-Сервис ЭстейтЛига", Москва
Агентство
На Авито с декабря 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ани Багдасарян

№ 1762413440, 2457 (+8)

Спросите у продавца

Ещё продать? Когда можно посмотреть? Позвоните мне?

Торг уместен? Пришлите видео? Посмотрите онлайн?

Посмотреть

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-k_kvartira_50_m_2244_et_1762413440

Аналог №5

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_723_et_1924094281

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Москва · Недвижимость · Квартиры · Купить · 3-комнатные · Новостройки

3-к квартира, 62 м², 7/23 эт.

19 900 000 ₽

8 926 203-22-90

Масштаб

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1924094281, 5189 (+9)

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Официальный застройщик: ООО «Атлант»
Название новостройки: ЖК «ПримТайм»

Этажей в доме: 23
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 62 м²



avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_723_et_1924094281

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Официальный застройщик: ООО «Атлантика»
Название новостройки: ЖК «Прайм Тайм»
Корпус, строение: корпус В (2 очередь)
Отделка: без отделки
Этаж: 7

Этажей в доме: 23
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 62 м²
Жилая площадь: 36 м²
Площадь кухни: 12 м²
Срок сдачи: 1 кв. 2021 года

19 900 000 ₽

8 926 203-22-90

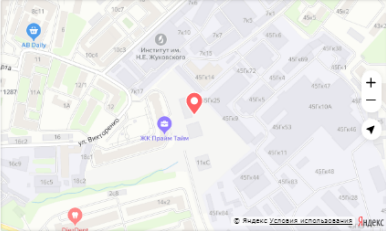
Масштаб
Частное лицо
На Авито с апреля 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1924094281, ☎ 5189 (+9)

ул. Виткоренко, ул. Виткоренко
Аэропорт, 600 м ЦСКА, 1,1 км Сокол, 1,3 км



ЖК «Прайм-тайм». Бизнес-класс. 2 очередь. Общая площадь 62 кв. м. 3-х комнатная квартира. Корпус "В". Этаж "7". Вид на зеленую зону р. Ходынка. Центр престижного района, до м. Аэропорт 700 метров, пешком 8-9 минут, м. ЦСКА 15 минут пешком. В квартире 5 больших окон, включая 2 окна в кухне-гостиной 20 кв. м., комнаты 13,1 и 11,5 метров, кухня 12 метров, лоджия 3,5 кв. м., очень высокие потолки 3,25 метра, 2 с/у. холл. Есть несколько вариантов перепланировки с увеличением площади санузлов 2,7 и 4,1 кв. м. и кухне-гостиной до 24 кв. м. Красивый и стильный фасад комплекса, качественная отделка мест общего пользования и лифтовых холлов.

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_723_et_1924094281

Сервисы Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Семья и любовь Рыбалка Отдых Бизнес Другие закладки

ЖК «Прайм-тайм». Бизнес-класс. 2 очередь. Общая площадь 62 кв. м. 3-х комнатная квартира. Корпус "В". Этаж "7". Вид на зеленую зону р. Ходынка. Центр престижного района, до м. Аэропорт 700 метров, пешком 8-9 минут, м. ЦСКА 15 минут пешком. В квартире 5 больших окон, включая 2 окна в кухне-гостиной 20 кв. м., комнаты 13,1 и 11,5 метров, кухня 12 метров, лоджия 3,5 кв. м., очень высокие потолки 3,25 метра, 2 с/у. холл. Есть несколько вариантов перепланировки с увеличением площади санузлов 2,7 и 4,1 кв. м. и кухне-гостиной до 24 кв. м. Красивый и стильный фасад комплекса, качественная отделка мест общего пользования и лифтовых холлов, входная группа на 1 этаже с высотой потолков 7 метров. Современные лифты и инженерные системы, видеонаблюдение, лобби, охрана. В квартире устанавливаются радиаторы отопления, электропроводка, гидроизоляция мокрых зон. Качественное и современное благоустройство придомовой территории с детскими и спортивными площадками, "двор без машин". Доступ на лифте со своего этажа в подземный паркинг. Окна на две солнечные стороны (юго-запад). Детский сад на территории ЖК. Школьная инфраструктура престижного района в шаговой доступности: две ветки метро м. Аэропорт (0,7 км), ЦСКА (1,4 км) и МЦК Зорге (1,5 км), детские сады, спортивные школы, гимназия, ВУЗы, магазины, поликлиники, медцентры, ТЦ, Аэропарк, банки, кафе, рестораны, фитнес-центры, кинотеатры. Удобный выезд на Ленинградский проспект, ТТК, ул. Авиаконструктора Микояна. Отличная экология, зеленый район. ЖК окружен аллеями, скверами и несколькими парками в пешей доступности: Чапаевский парк, парк Березовая роща, новый парк Ходынский поле. Спортивная инфраструктура: ДС Мегаспорт, Ледовая Арена и Ледовый Дворец ЦСКА, универсальный комплекс ЦСКА, Дворец тенниса, большой плавательный бассейн. Прекрасная квартира в Жилом комплексе бизнес-класса в престижном районе с отличной экологией и разнообразной инфраструктурой. Переустановка прав требования с регистрацией в росреестре. Возможна ипотека.

19 900 000 ₽

8 926 203-22-90

Масштаб
Частное лицо
На Авито с апреля 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1924094281, ☎ 5189 (+9)

Застройщик ООО «Атлантика».
Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

Пожалуйста

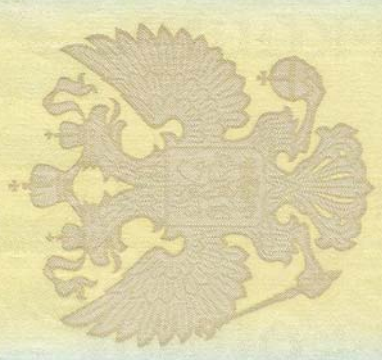
https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_723_et_1924094281



Документы ООО «Комплекс-Консалтинг» и специалистов-оценщиков.
Страхование свидетельство. Членство в СРО

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») Ул. Ленинская Слобода, д. 26 119436, г. Москва ИНН 7708517835 ОГРН 1047708517835 www.abssol.ru		Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг» (ИНН/КПП 7708545212/770801001) Р/с, 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5	
ПОЛИС № 024-073-00431719 от 27.12.2019 г.		страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц	
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 024-073-00431719 от 27.12.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заключения на страхование.		Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.abssol.ru/klientam/strokhovanie-grazhdanstva.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг» (ИНН/КПП 7708545212/770801001)		
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Р/с, 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек		
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единолично, безальтернативным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «12» января 2020 г. по «11» января 2021 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются на территории законодательства Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности имущественного характера перед третьими лицами в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительности (бездействием) Страхователя в результате неисполнения им требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц, действительности (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.		
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заключение на страхование ответственности оценщиков от 27.12.2019 г.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Руководитель дирекции Страхователь: ООО «Комплекс-Консалтинг» Генеральный директор м.п. Галицкий Д.Н. Действующий на основании Доверенности №358/19 от 28.04.2019 г. м.п. Бальное Я.Д. Действующий на основании Устава		



 ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ Регистрационный номер <u>3915</u> Министерство образования и науки Российской Федерации	 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Москва Государственный университет по землеустройству ДИПЛОМ ИВС 0251156 Решением Государственной аттестационной комиссии от <u>Девятнадцатого июня 2003 года</u> <u>Донскову</u> <u>Вячеславу Дмитриевичу</u> ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ <u>инженера</u> по специальности <u>"Городской кадастр"</u> Председатель Государственной аттестационной комиссии <u>А.В. Иванов</u> Ректор Министерство образования и науки Российской Федерации
--	---



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 499132

Настоящий диплом выдан

*Фокскову**Слегову*в том, что он(а) с *17 октября 2003* по *17 октября 2003* г.прошел(а) профессиональную переподготовку в *Федеральном институте**управления качеством по заказу заказчика*по *Оценке стоимости и эффективности**(наименование программы дополнительного профессионального образования)**(выпуска)*Государственная аттестационная комиссия решением от *17 октября 2003* г.удостоверяет право (соответствие квалификации) *Фокскова**Слегов* *Федерального института*на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки**стоимости и эффективности* *(выпуска)*Председатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

г. *Москва* год *2003*

М.П. Томашев

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовкеДиплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности*1733*

Регистрационный номер

РОСГОССТРАХ**www.RGS.ru**
0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ**ДОГОВОР (ПОЛИС) №14/20/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва,

30.04.2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальник отдела оформления договоров БКС Петровой Алины Вячеславовны, действующего на основании Доверенности № № 465-Д от 24.03.2020, с одной стороны, и Донсков Олег Дмитриевич, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 30.04.2020 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.



В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 300 000 (Тридцать миллионов триста тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	30 000 000 (Тридцать миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 10 500 (Десять тысяч пятьсот рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 15.05.2020 г. по 24.00 часа 14.05.2021 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нём Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «15» мая 2020г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «30» апреля 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №18/19/134/936 от «07» мая 2019 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
Ввести подразделение

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
Москва",
к/с 30101810945250000174 в Банк России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

Донсков Олег Дмитриевич
Адрес регистрации по месту жительства:
Россия, Московская область, Балашиха,
Текстильщиков, д. 13, кв. 32.

Паспортные данные
серия 2200 № 661488 выдан УВД Нижегородского
р-на, г. Н- Новгорода дата 22.05.2001

Начальник отдела оформления договоров
БКС


(Петрова А. В.)
М.П.


(Донсков О. Д.)

М.П.

На основании Доверенности № № 465-Д от 24.03.2020

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003620-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/013 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Донсков Олег Дмитриевич

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

О том, что

Донсков Олег Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков «13» октября 2011 года, за регистрационным № 888

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

нет

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «17» июля 2020 года.

Дата составления выписки «17» июля 2020 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Владелец сертификата: организация, сотрудник

Сертификат: серийный номер, период
действия

Дата и время подписания

Подписи отправителя:

ООО "КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ"
Минасов Олег Юрьевич, Исполнительный
директор01740D7E000DAC17AE41686B499580AD00
с 04.08.2020 10:28 по 04.08.2021 09:52
GMT+03:00

10.09.2020 08:47 GMT+03:00

Подпись соответствует файлу документа