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 № 03-03/2019

по проекту:

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г., В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ № 6 от 26.02.2019г. к Договору № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 03.07.2017г.

по состоянию на 11 марта 2019г.

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 № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г 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: 11 марта 2019 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11 марта 2019 года

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»

Москва
2019г.

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Заданием на оценку № 6 от 26.02.2019г. 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. для 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 № **03-03/2019**. Оценка проведена по состоянию на 11 марта 2019 года. Дата составления отчета – 11 марта 2019 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 раздельно, 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 объектов недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 11.03.2019г. составляет: 66 878 990,00 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто рублей), в том числе по отдельным квартирам:

Таблица №1: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартир общей проектной площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофукциональном 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 87%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас), м2	Рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв.м.площади, руб. без НДС	Рыночная (справедливая) стоимость права требования, руб. без НДС
1	2 корпус	2.2	15	404	1С	32,32	246 000	7 950 720,00
2	3 корпус	3.2	4	93	2	68,81	223 000	15 344 630,00
3	1 корпус	1.7	17	369	2	66	223 000	14 718 000,00
4	1 корпус	1.3	7	84	1	43,39	246 000	10 673 940,00
5	1 корпус	1.3	8	89	1	42,78	246 000	10 523 880,00
6	2 корпус	2.2	10	349	1С	31,17	246 000	7 667 820,00
	Всего:					**284,47**		**66 878 990,00**

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 N611 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».

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.**

С О Д Е Р Ж А Н И Е :

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 2

С О Д Е Р Ж А Н И Е : 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 35

III. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 36

IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА 37

4.1 Анализ макроэкономического состояния России 37
4.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2030г. 40
4.3. Обзор социально-экономического положения г.Москвы 44
4.4. Прогноз рынка недвижимости г.Москвы 44

V. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 53

VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 55

VII.ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 56

7.1.Описание методики оценки 56
7.2.Оценка помещения 56
7.2.1.Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта 56
7.2.2. Внесение корректировок в цены аналогов 58

VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ 63

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
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 71
ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МК0001-01-ДУ-0084-404 ОТ 30.03.2018Г.
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 88
ИЗОБРАЖЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 89
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ МНОГОФУКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 105
ПЛАНИРОВКИ И ЦЕНЫ КОМПАНИИ-ЗАСТРОЙЩИКА
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 106
АНАЛОГИ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 7 111
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ. СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО

I.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>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 № 6 от 26.02.2019г.
Права требования 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофукциональном 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</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки</td><td>
<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>Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас), м2</th></tr>
<tr><td>1</td><td>2 корпус</td><td>2.2.</td><td>15</td><td>404</td><td>1С</td><td>32,32</td></tr>
<tr><td>2</td><td>3 корпус</td><td>3.2.</td><td>4</td><td>93</td><td>2</td><td>68,81</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1 корпус</td><td>1.7.</td><td>17</td><td>369</td><td>2</td><td>66</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1 корпус</td><td>1.3.</td><td>7</td><td>84</td><td>1</td><td>43,39</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1 корпус</td><td>1.3.</td><td>8</td><td>89</td><td>1</td><td>42,78</td></tr>
<tr><td>6</td><td>2 корпус</td><td>2.2.</td><td>10</td><td>349</td><td>1С</td><td>31,17</td></tr>
<tr><td></td><td>Всего:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>284,47</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Права на объект оценки</td><td>В работе проводилась оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования 6 (шести) квартир, проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофукциональном 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»</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта недвижимости для определения рыночной (справедливой) стоимости права требования.</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>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.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Дата оценки</td><td>Дата оценки</td><td>11 марта 2019г.</td></tr>
<tr><td>Дата составления отчета</td><td>11 марта 2019г.</td></tr>
<tr><td>Срок выполнения оценки</td><td>11 марта 2019г.</td></tr>
<tr><td>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</td><td>• Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. с приложениями (копия)</td></tr>
<tr><td>Допущения</td><td>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.</td></tr>
</table>

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 N611 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 Оценщики приводят допущения и ограничения, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Осмотр объектов оценки не проводился ввиду того, что объект находится в стадии строительства и на строительную площадку доступа нет. 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 «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 Заместитель Генерального директора, директор центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипов Н.Н., действующий на основании Доверенности № 194/17 от 27.12.2017г.
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»: 123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
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 № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г 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», № 4 от 14.03.2018г. ➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» полис №21/18/134/804 от 03.05.2018г. Дополнительное соглашение № 1 к Договору №21/18/134/804 от 29.10.2018г. Срок действия договора с 15.05.2018г. по 14.05.2019г. 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 (членом) или кредитором юридического лица – 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»,№ 4 от 14.03.2018г. ➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» полис №21/18/134/804 от 03.05.2018г. Дополнительное соглашение № 1 к Договору №21/18/134/804 от 29.10.2018г. Срок действия договора с 15.05.2018г. по 14.05.2019г. 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 № 6 от 26.02.2019г. к Договору № 2 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03.07.2017г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право требования объекта недвижимости - 6 (шесть) квартир, проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенные в многофукциональном 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**
	По сравнительному подходу, руб.	66 878 990,00	100%
	По затратному подходу, руб.	Не применялся	0%
	По доходному подходу, руб.	Не применялся	0%
Итоговая величина стоимости объектов оценки	**66 878 990,00** **(Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто 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 объектов оценки.*
- *Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.*
- *Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

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 представать 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 объектов 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 имеют 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 не проводился ввиду того, что объект недвижимости находится в стадии строительства и доступ на строительную площадку ограничен)
  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 № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. Срок действия договора с 12.01.2019г. по 11.01.2020г 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 объектов недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 объектов 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 объектов 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 производились 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) стоимостиимеет 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) стоимостивыше 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) стоимостиимеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

« *..после должного маркетинга..* » означает, что имущество будет выставлено на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в

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) стоимостипредполагает, 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 состояния 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;
- 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) стоимостиэтого 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) стоимостиземельного 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. Основополагающим 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 объектов недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 87%)**

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 объектов 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. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 87%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас), м2
1	2 корпус	2.2	15	404	1С	32,32
2	3 корпус	3.2	4	93	2	68,81
3	1 корпус	1.7	17	369	2	66
4	1 корпус	1.3	7	84	1	43,39
5	1 корпус	1.3	8	89	1	42,78
6	2 корпус	2.2	10	349	1С	31,17
	Всего:					**284,47**

Общая характеристика объекта недвижимости представлена ниже в таблице:

Таблица № 3: Общая характеристика объектов недвижимости

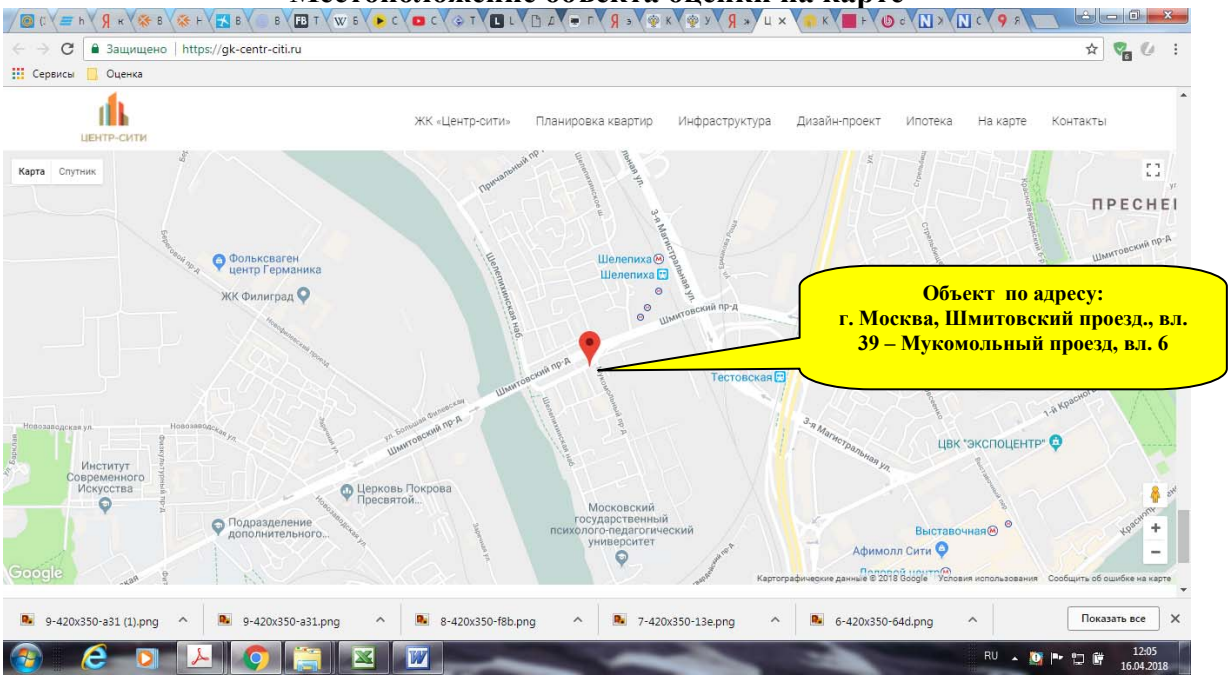
Показатель	Объекты недвижимости
Описание здания	
Местоположение объектов недвижимости	г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530
Название жилого комплекса, к которому относятся объекты недвижимости	ЖК «Хедлайнер»
Назначение зданий	Жилое со встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже.
Год постройки	Объект в стадии строительства, готовности дома 87%
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 объектов недвижимости	284,47 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

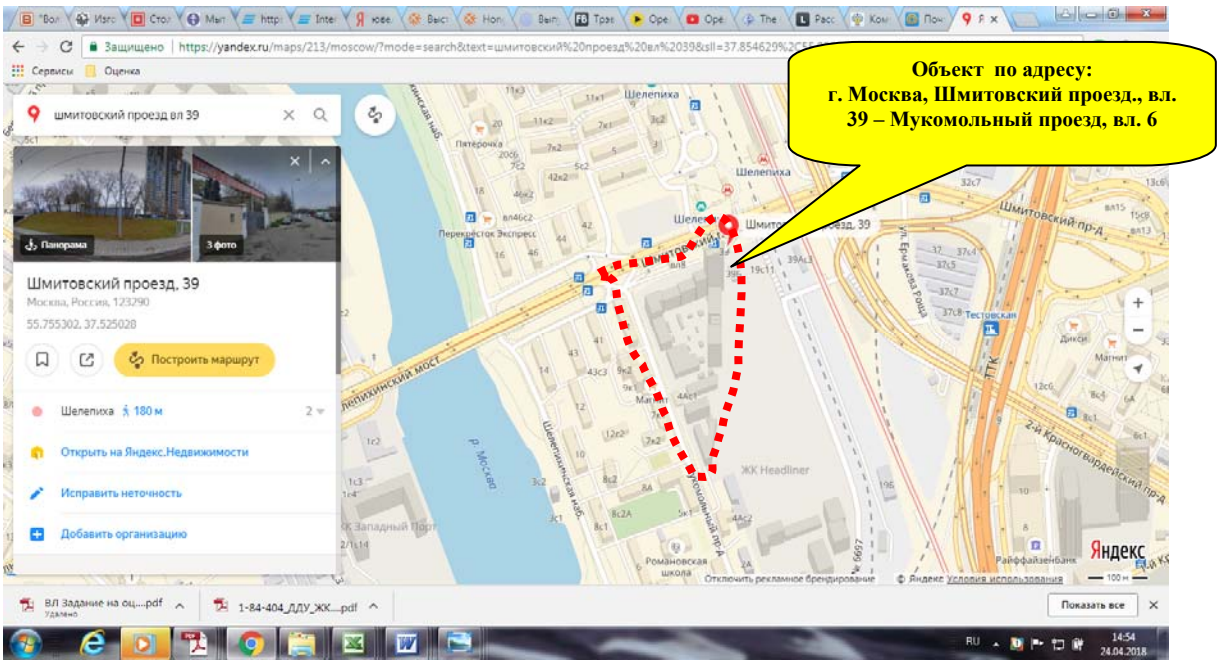
2.2. Местоположение объектов

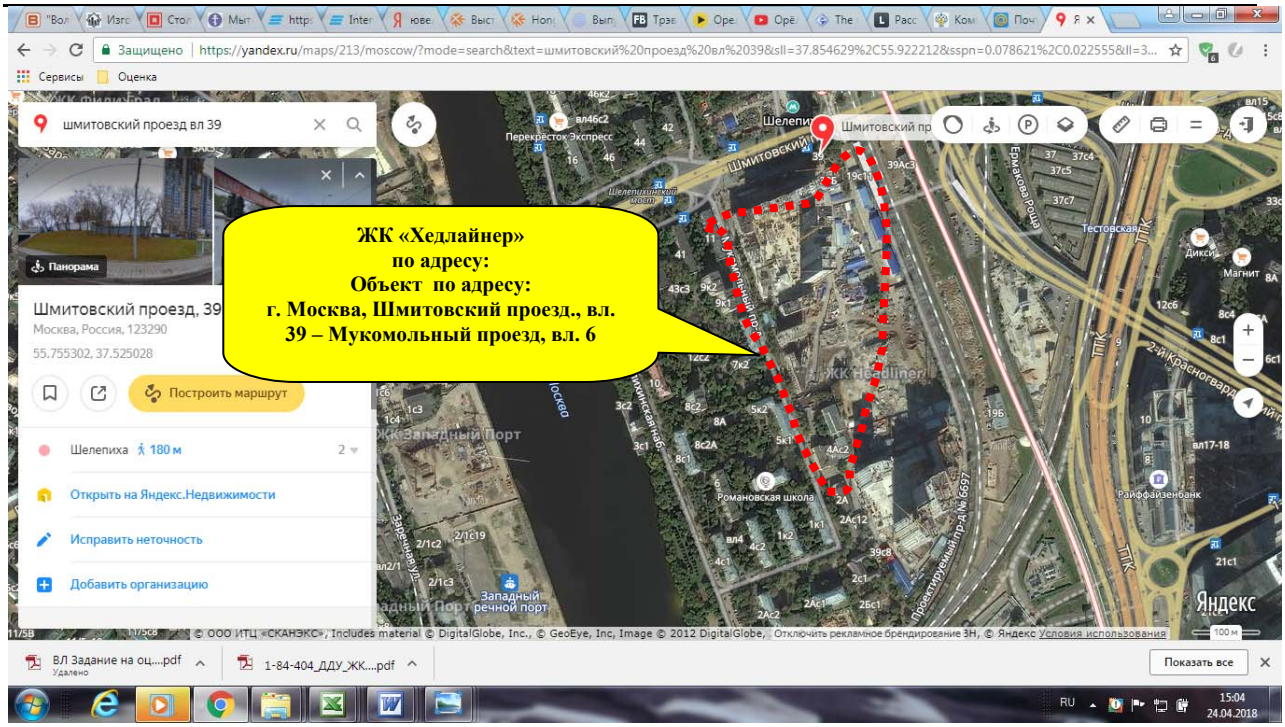
Таблица № 4: Информация по району расположения – описание прилегающей территории

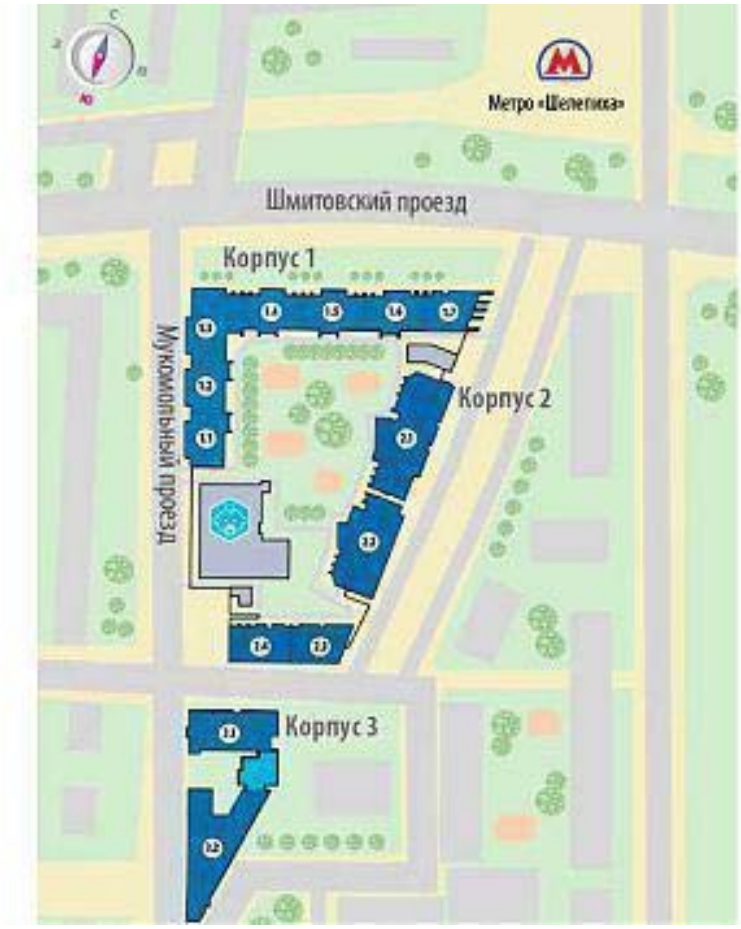
Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6
Преобладающая застройка микрорайона	Офисные многоэтажные дома бизнес-класса
Микрорайон расположения	Москва Сити
Близость к скоростным магистралям	Кутузовский 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 и деревянные панели. Из

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/

КОМНАТНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ, м²	СТОИМОСТЬ, руб.	КОЛИЧЕСТВО
Все планировки			
Студия	29.46 — 31.17	6 056 000 — 6 953 000	5 планировок
1 к. кв.	30 — 44.21	7 480 000 — 9 850 000	10 планировок
2 к. кв.	57.27 — 76	11 200 000 — 16 510 000	11 планировок
3 к. кв.	70 — 108.74	13 110 000 — 22 000 000	7 планировок
Студия	29.46 — 31.17	6 056 000 — 6 953 000	5 планировок

https://www.novostroy.ru/buildings/na-shmitovskom-proezde-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 «Крепежные 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 будущие 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 февраль 2019 года строительство выполнено на 87%.

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 заключенных 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.

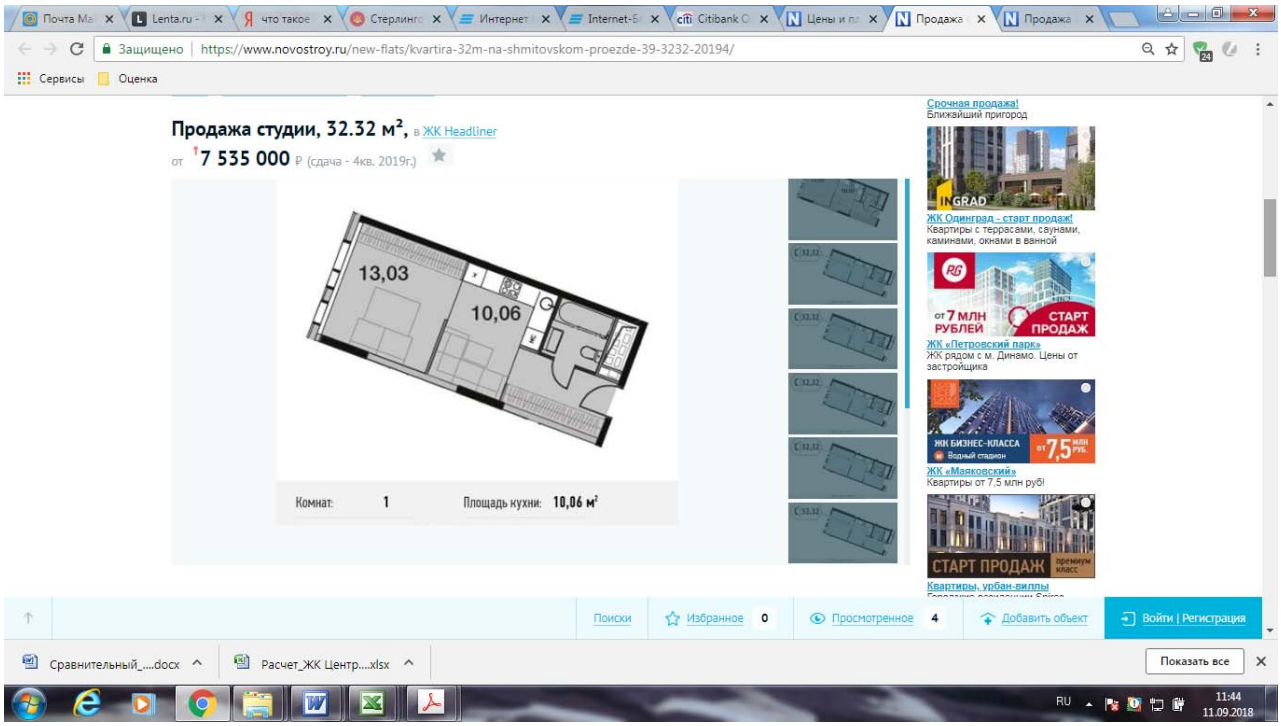
Отсутствуют данные о долгах. Исполнительные производства в отношении застройщика Федеральной службой судебных приставов не ведутся. Со стороны строительного надзора проверок объекта и застройщика не проводилось.

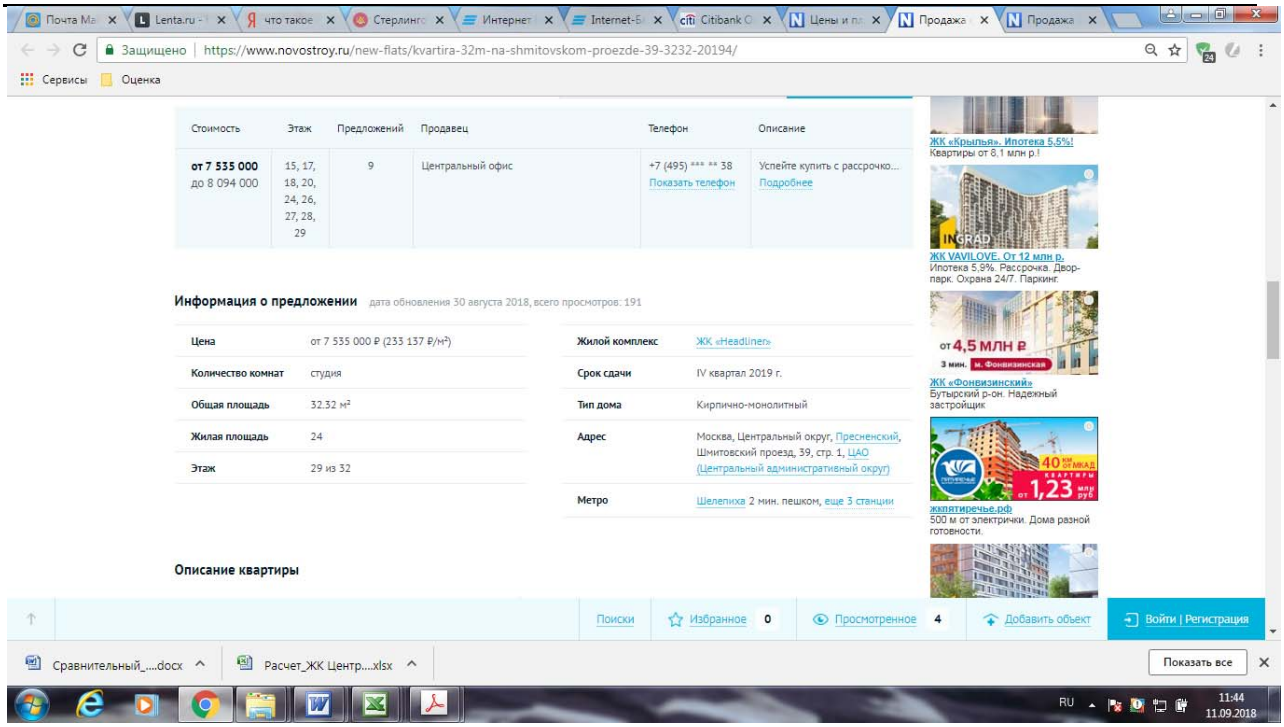
Мы можем рекомендовать вложение денежных средств в ЖК Headliner и застройщика ООО «Жилой квартал Сити» - риски вложения в покупку квартир в этом жилом комплексе незначительны.

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

Характеристика оцениваемых квартир:

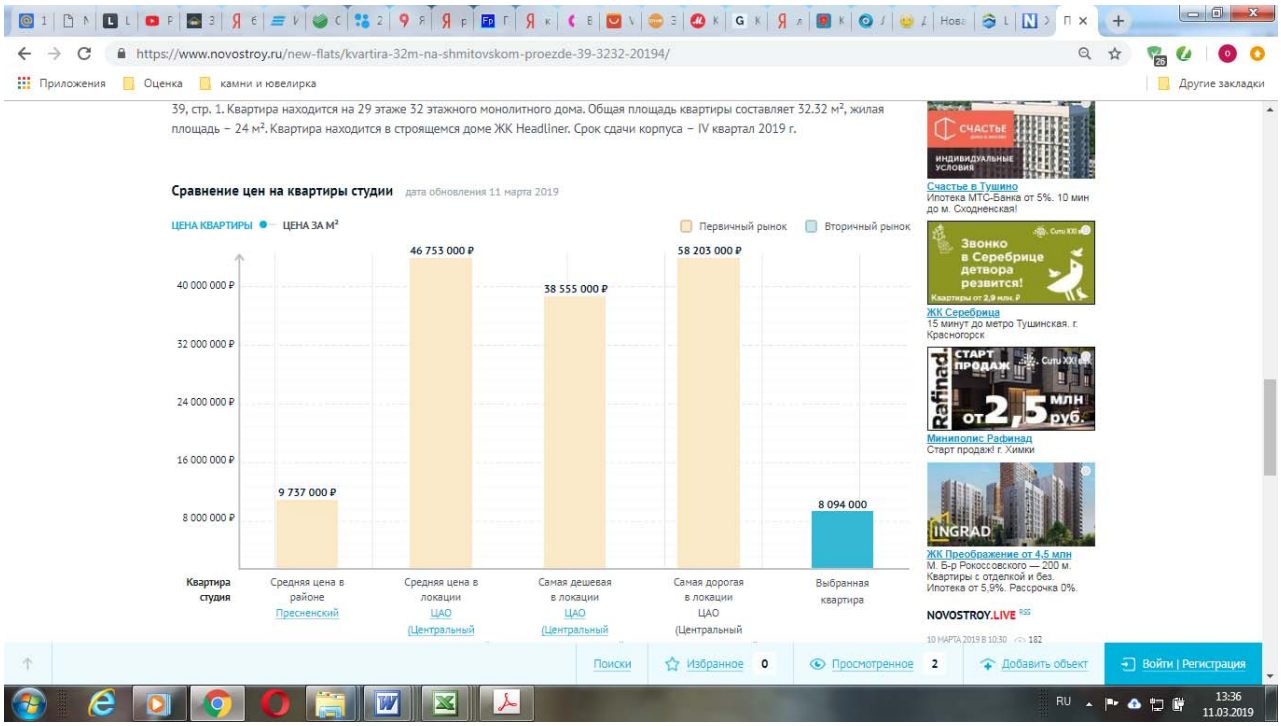
Однокомнатная квартира площадью 32,32 кв.м. в ЖК Headliner

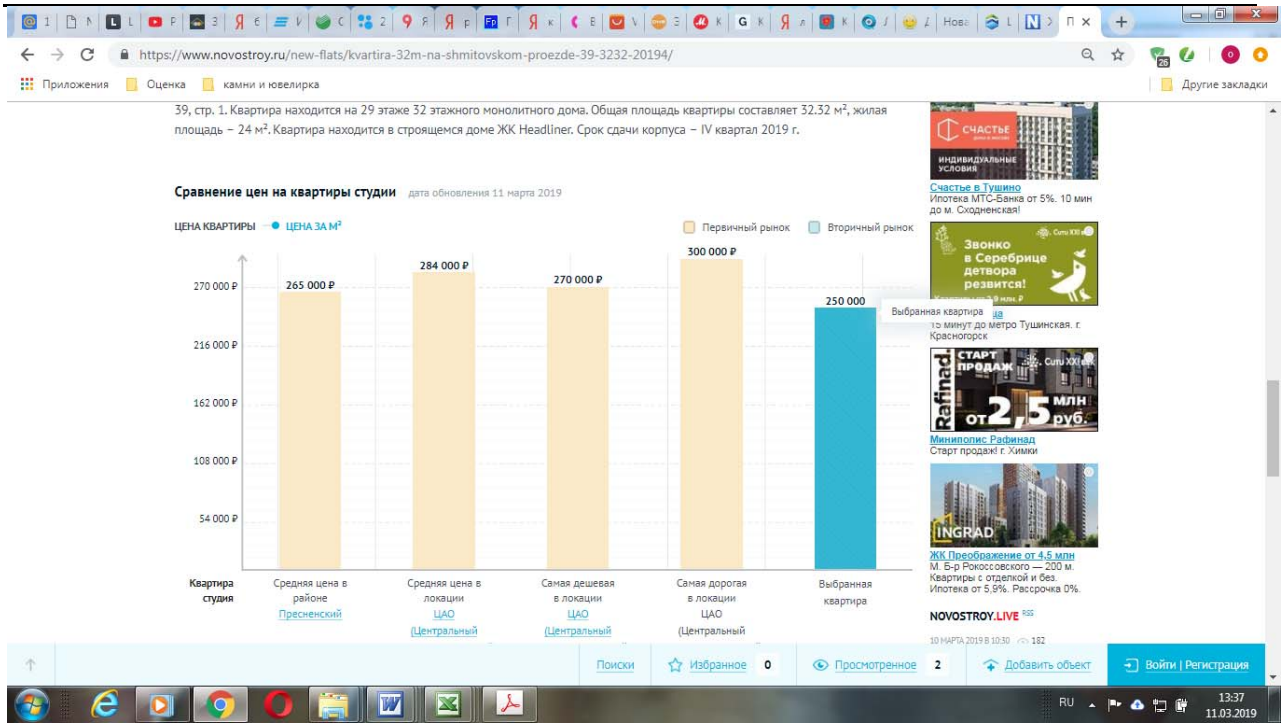




Описание квартиры

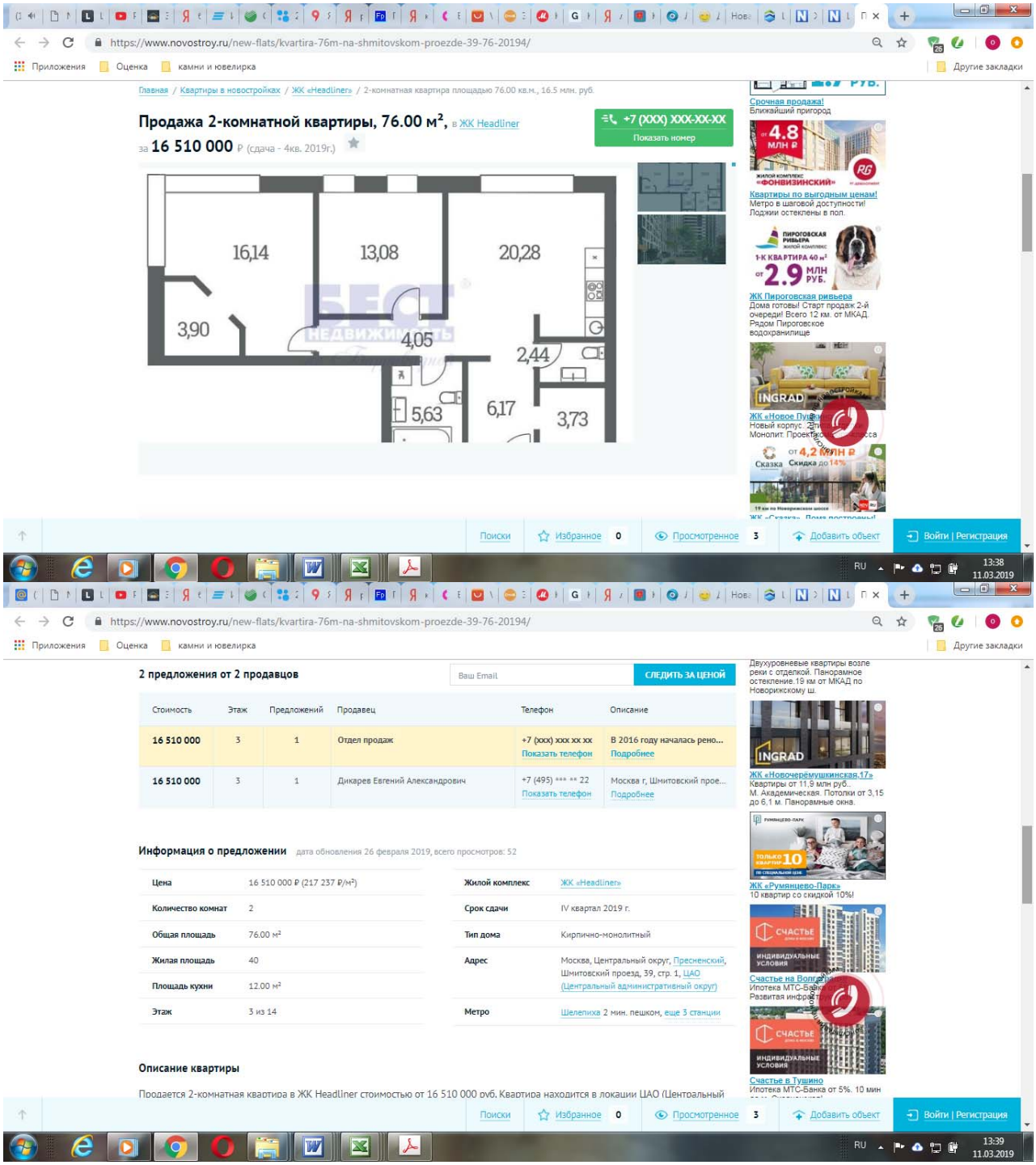
Продается студия в ЖК Headliner стоимостью от 7 535 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 29 этаже 32 этажного монолитного дома. Общая площадь квартиры составляет 32.32 м², жилая площадь – 24 м². Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.





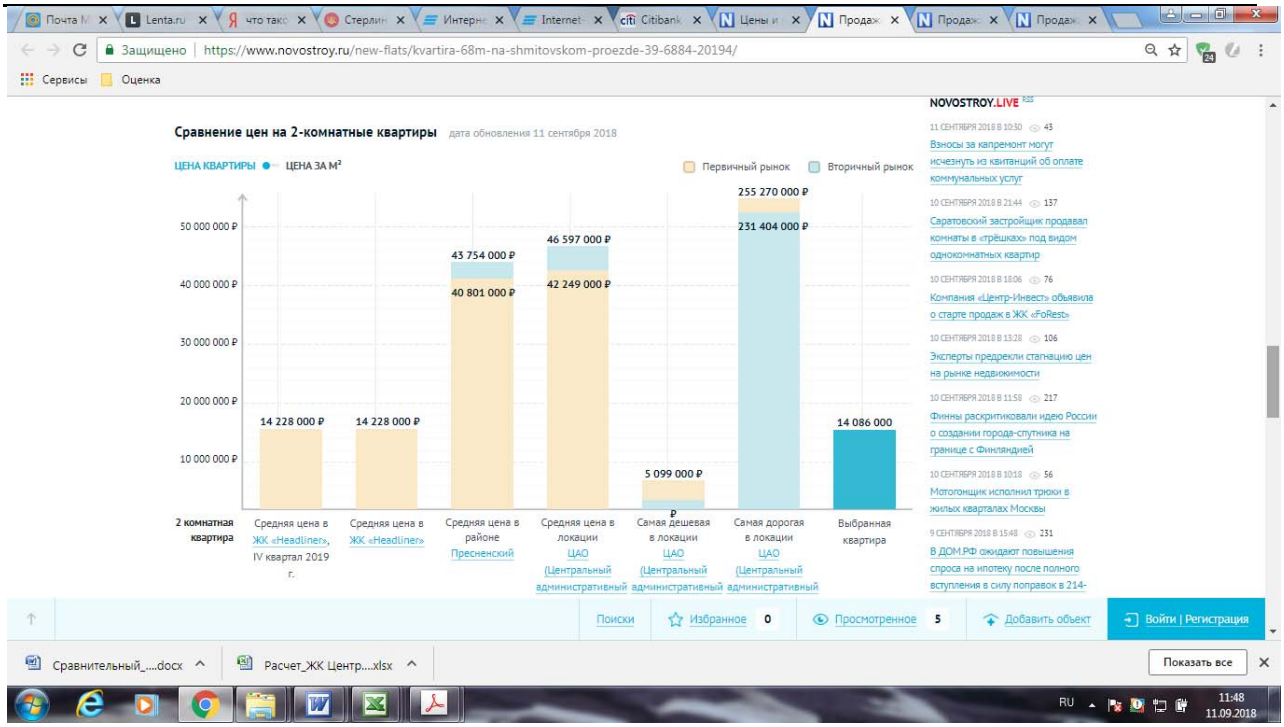
https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-32m-na-shmitovskom-proezde-39-3232-20194/

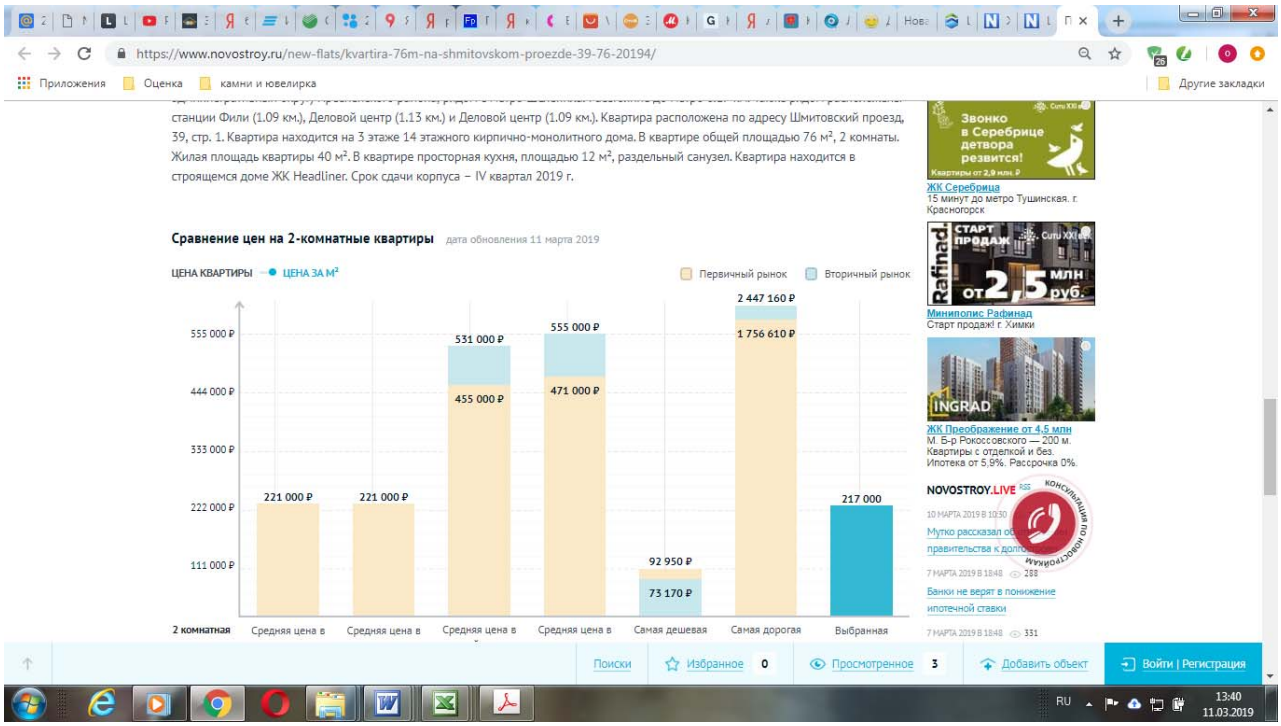
Двухкомнатная квартира площадью 76,00 кв.м. в ЖК Headliner



Описание квартиры

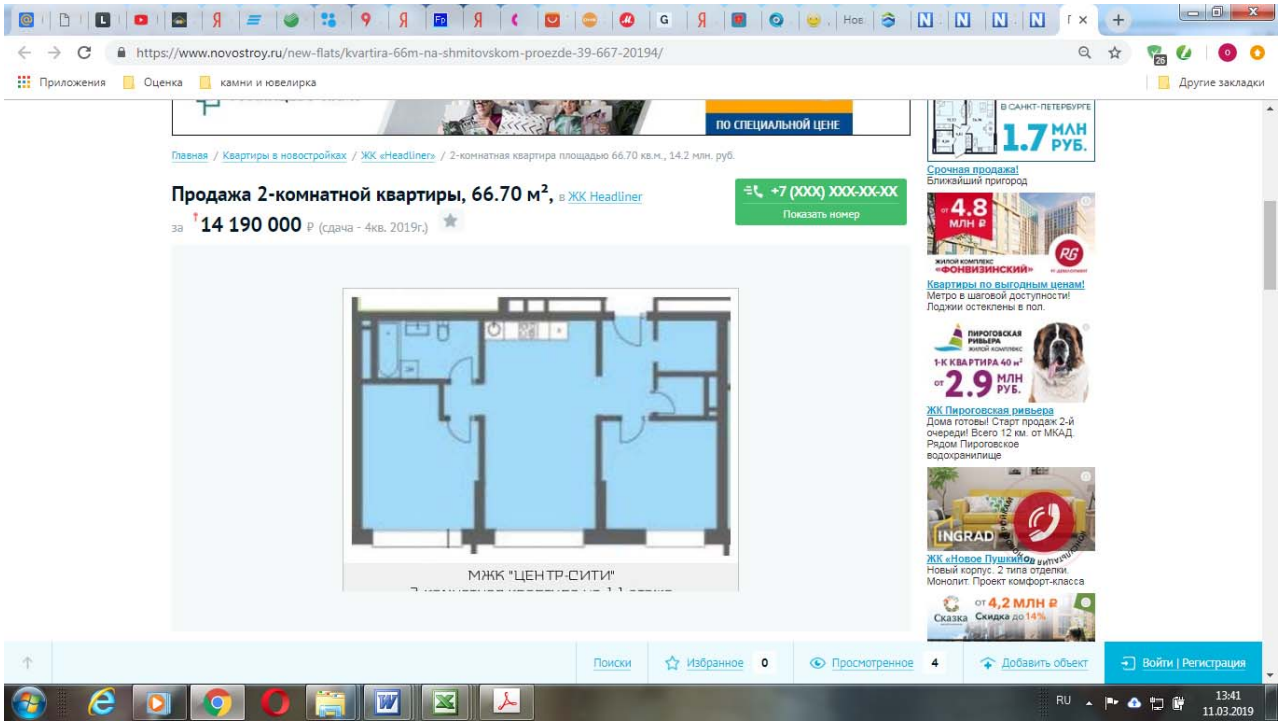
Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 16 510 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 3 этаже 14 этажного кирпично-монолитного дома. В квартире общей площадью 76 м², 2 комнаты. Жилая площадь квартиры 40 м². В квартире просторная кухня, площадью 12 м², раздельный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

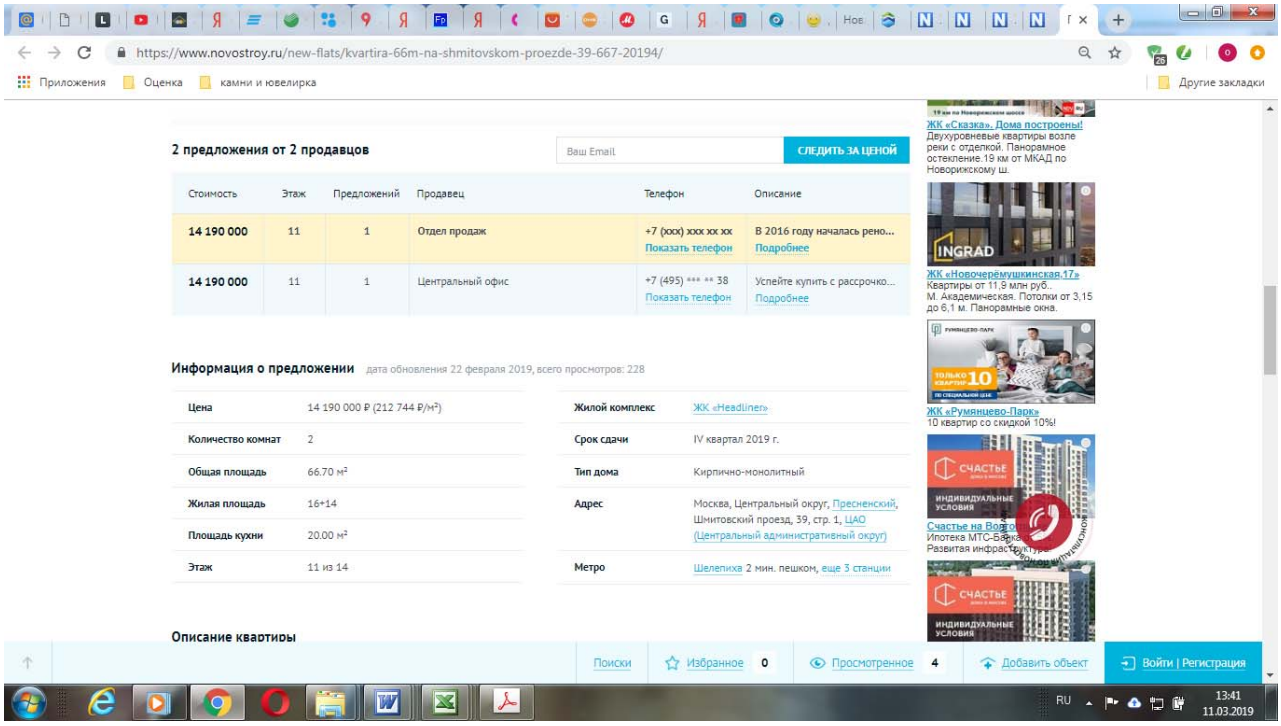




https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-76m-na-shmitovskom-proezde-39-76-20194/

Двухкомнатная квартира площадью 66,00 кв.м. в ЖК Headliner



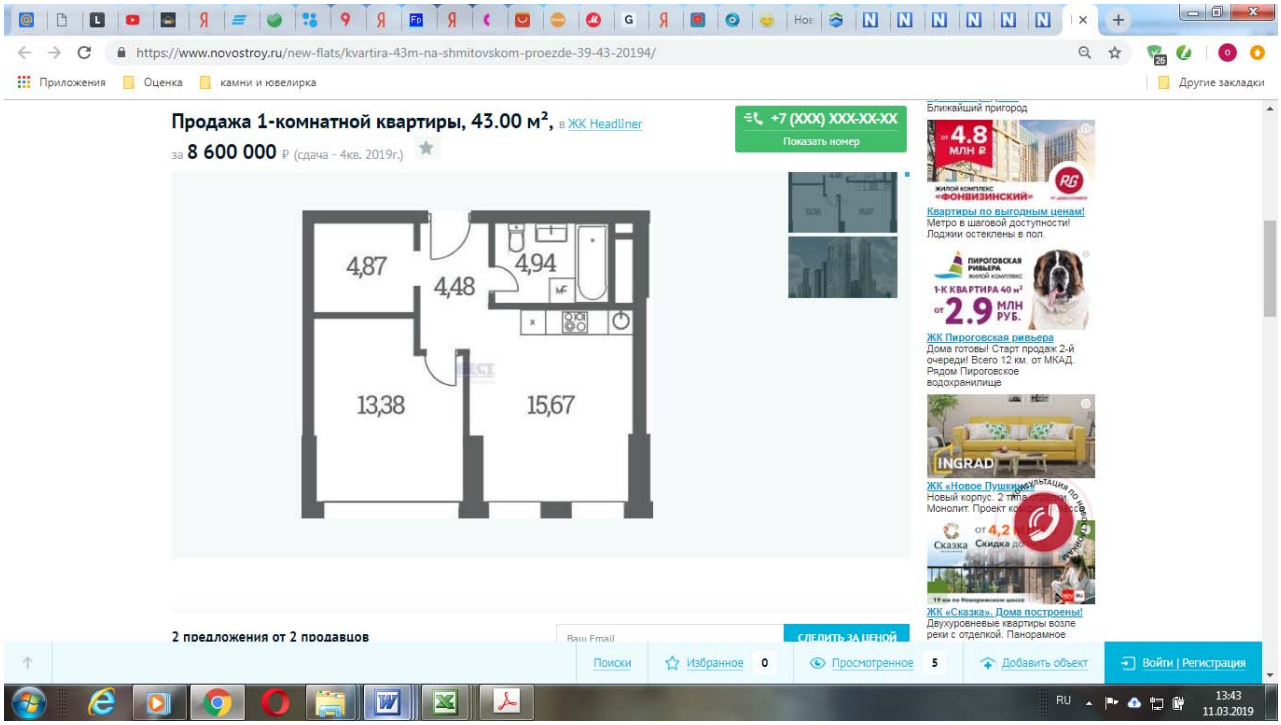


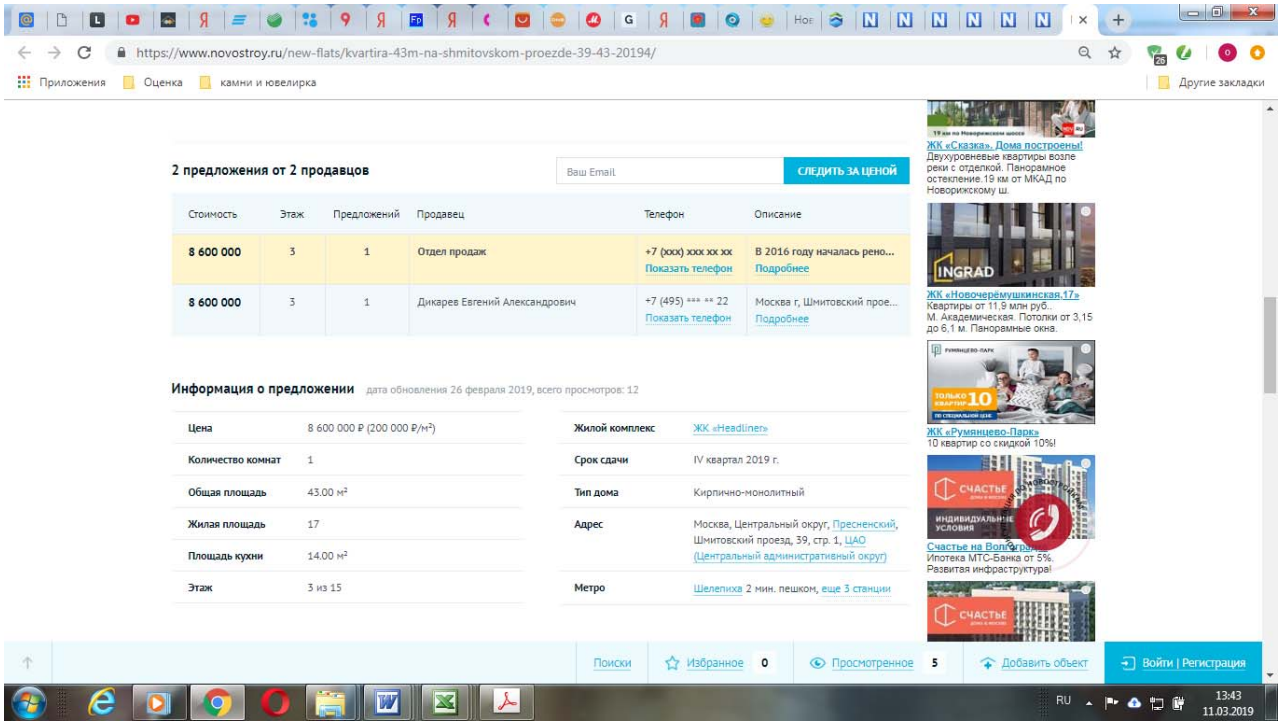
Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 14 190 000 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 Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 11 этаже 14 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 66.7 м², 2 комнаты. одна из которых площадью 16 м², вторая – 14 м². Жилая площадь квартиры 30 м². В квартире просторная кухня, площадью 20 м², совмещенный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

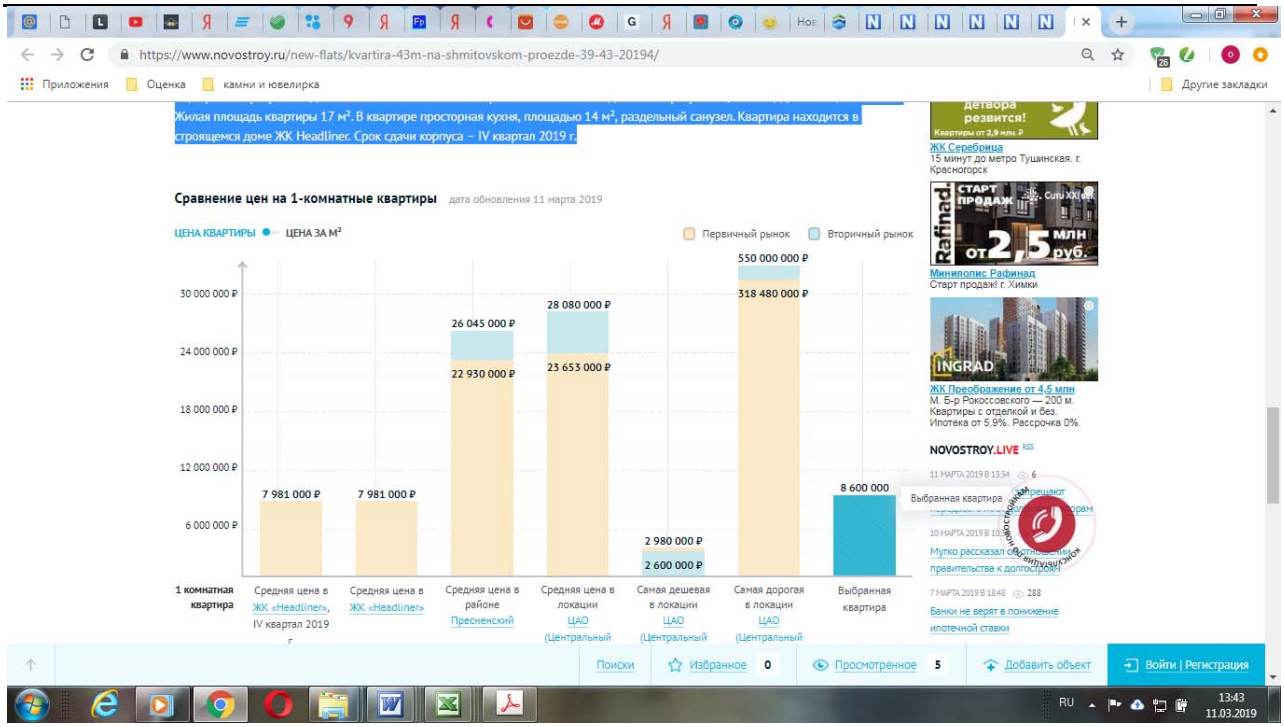
https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-32m-na-shmitovskom-proezde-39-3232-20194/

Однокомнатная квартира площадью 43,39 кв.м. в ЖК Headliner





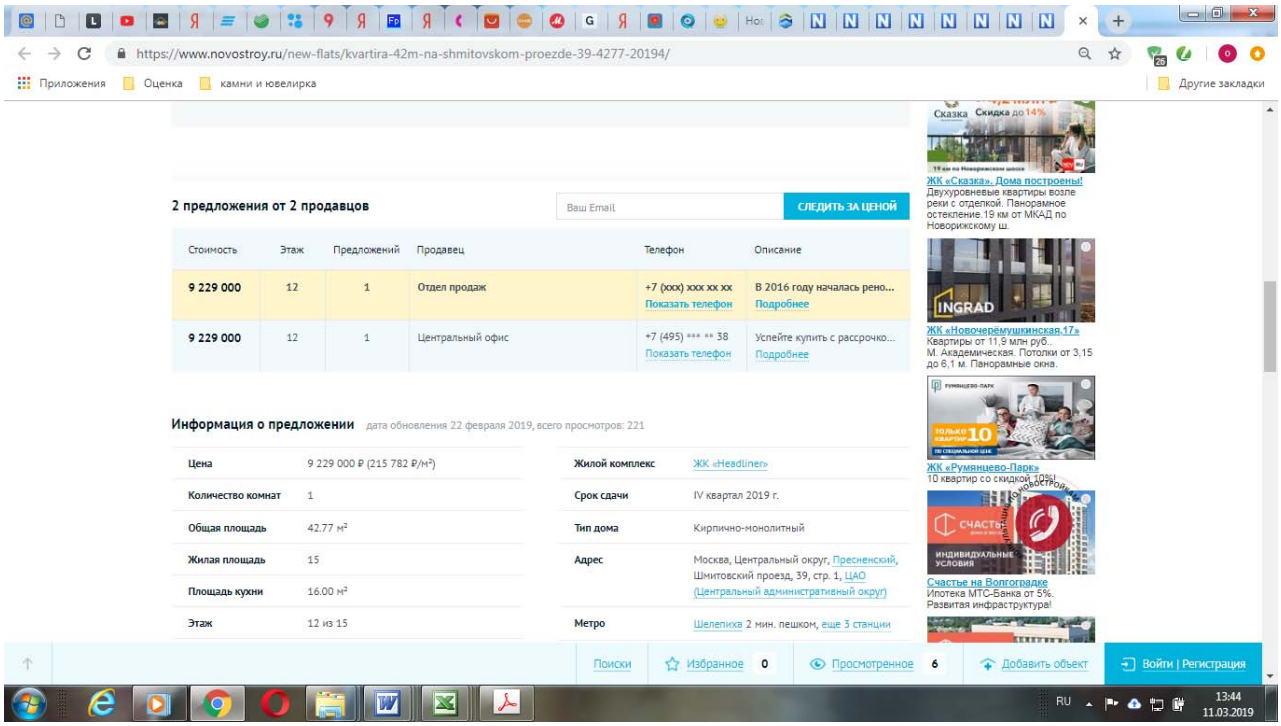
Описание квартиры
Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 8 600 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 3 этаже 15 этажного кирпично-монолитного дома. В квартире общей площадью 43 м², 1 комната. Жилая площадь квартиры 17 м². В квартире просторная кухня, площадью 14 м², раздельный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.



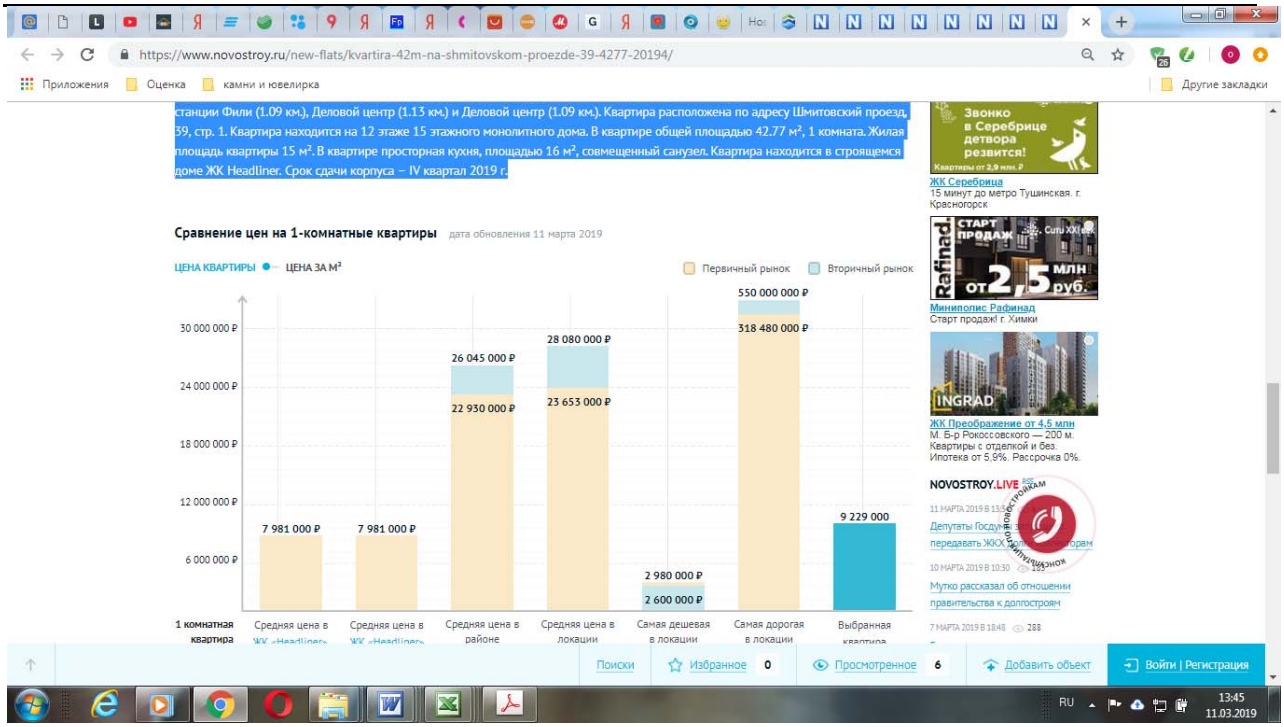
https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-42m-na-shmitovskom-proezde-39-4277-20194/

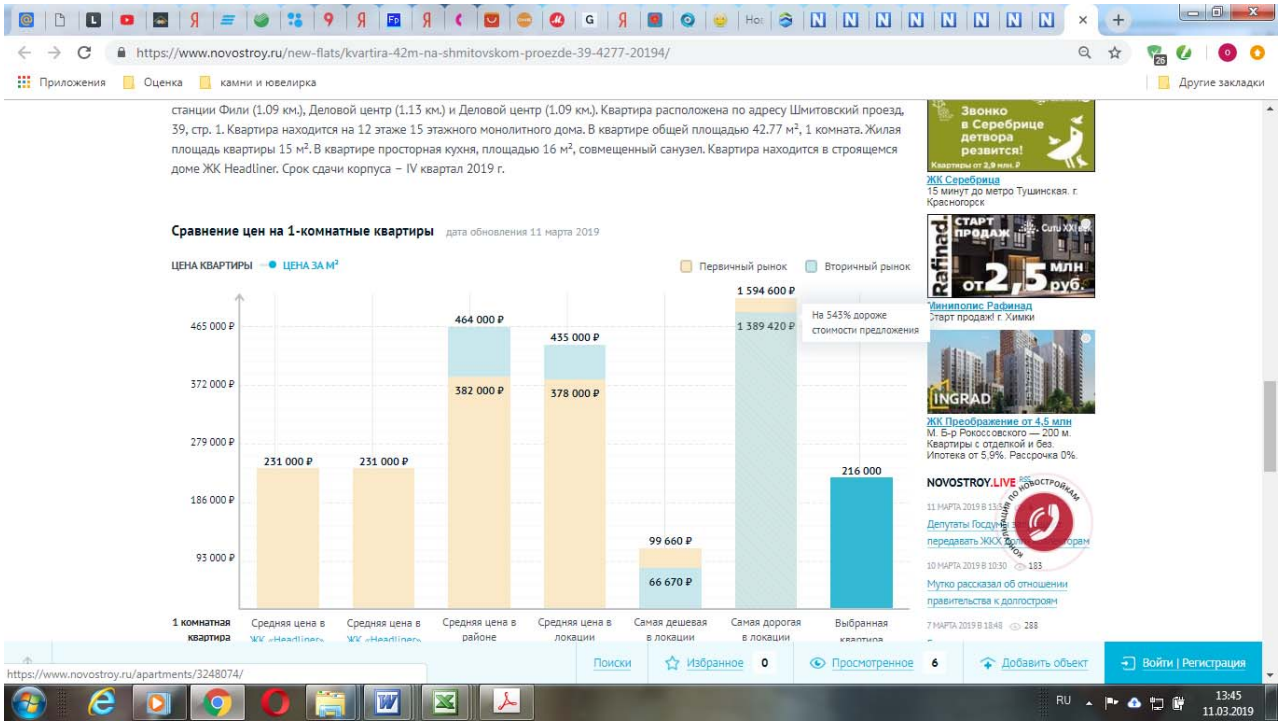
Однокомнатная квартира площадью 42,77 кв.м. в ЖК Headliner

https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-42m-na-shmitovskom-proezde-39-4277-20194/



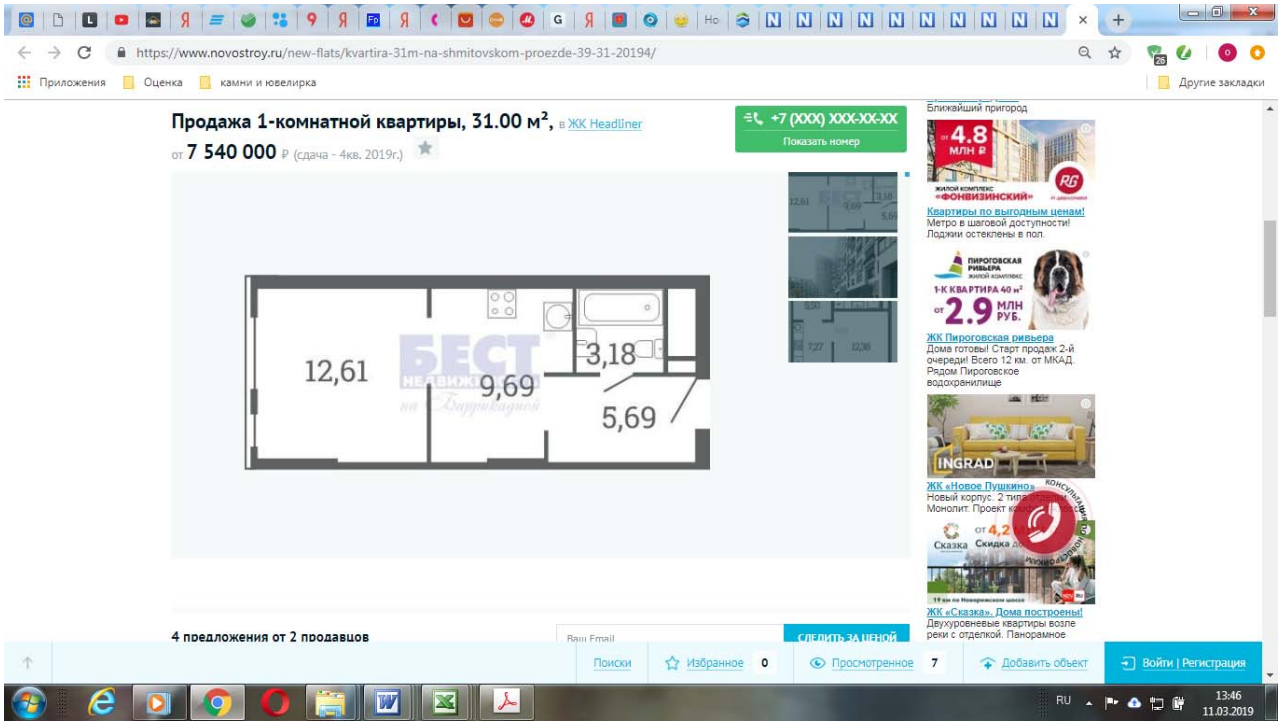
Описание квартиры
Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 9 229 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 12 этаже 15 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 42.77 м², 1 комната. Жилая площадь квартиры 15 м². В квартире просторная кухня, площадью 16 м², совмещенный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

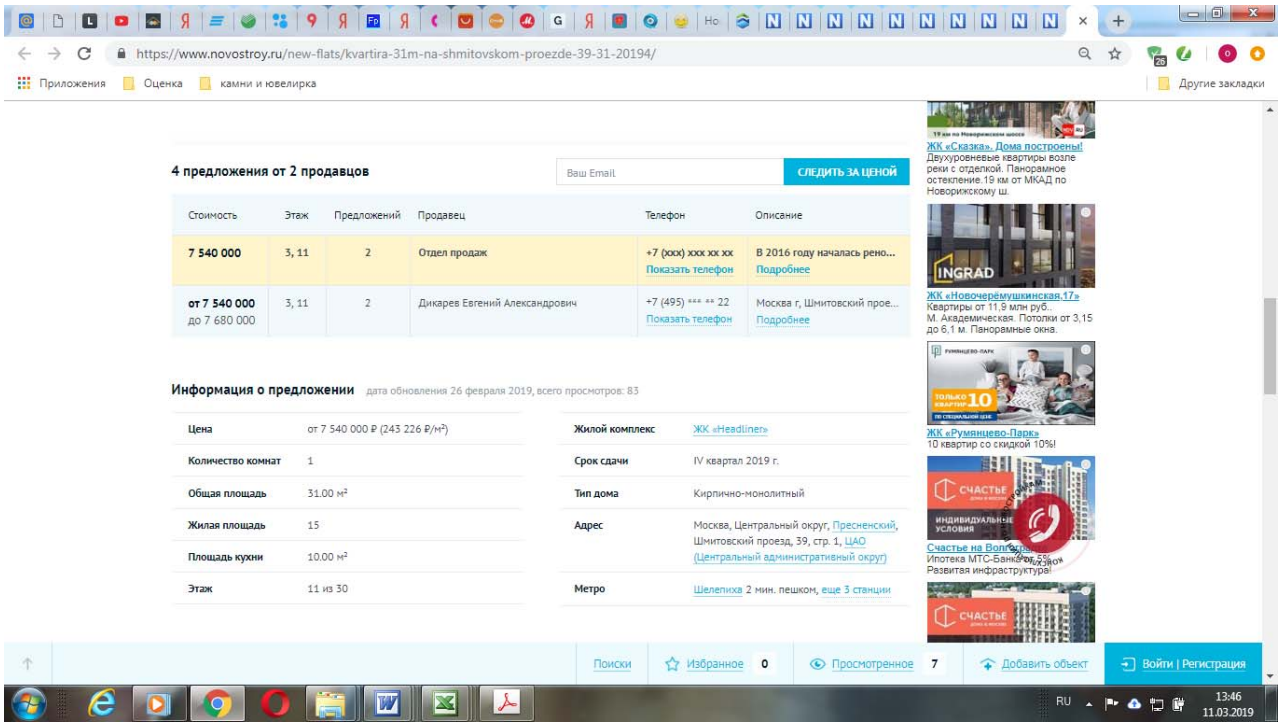




https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-42m-na-shmitovskom-proezde-39-4277-20194/

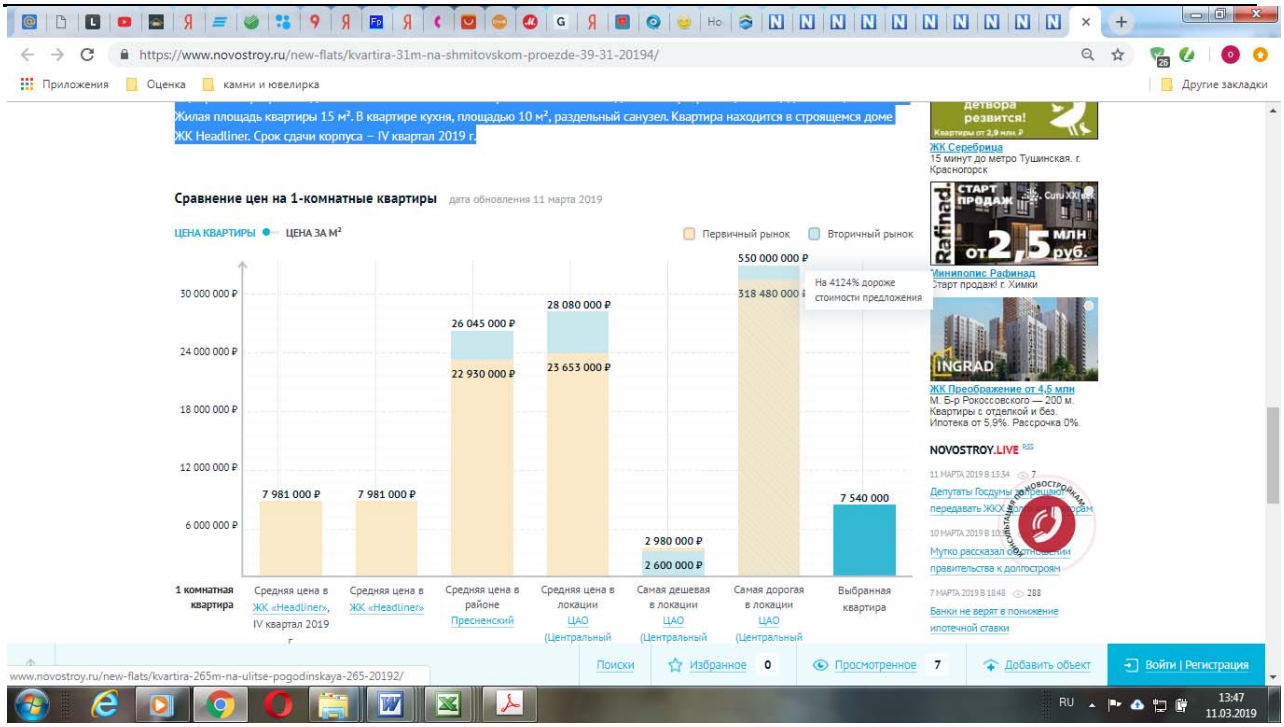
Однокомнатная квартира площадью 31,17 кв.м. в ЖК Headliner

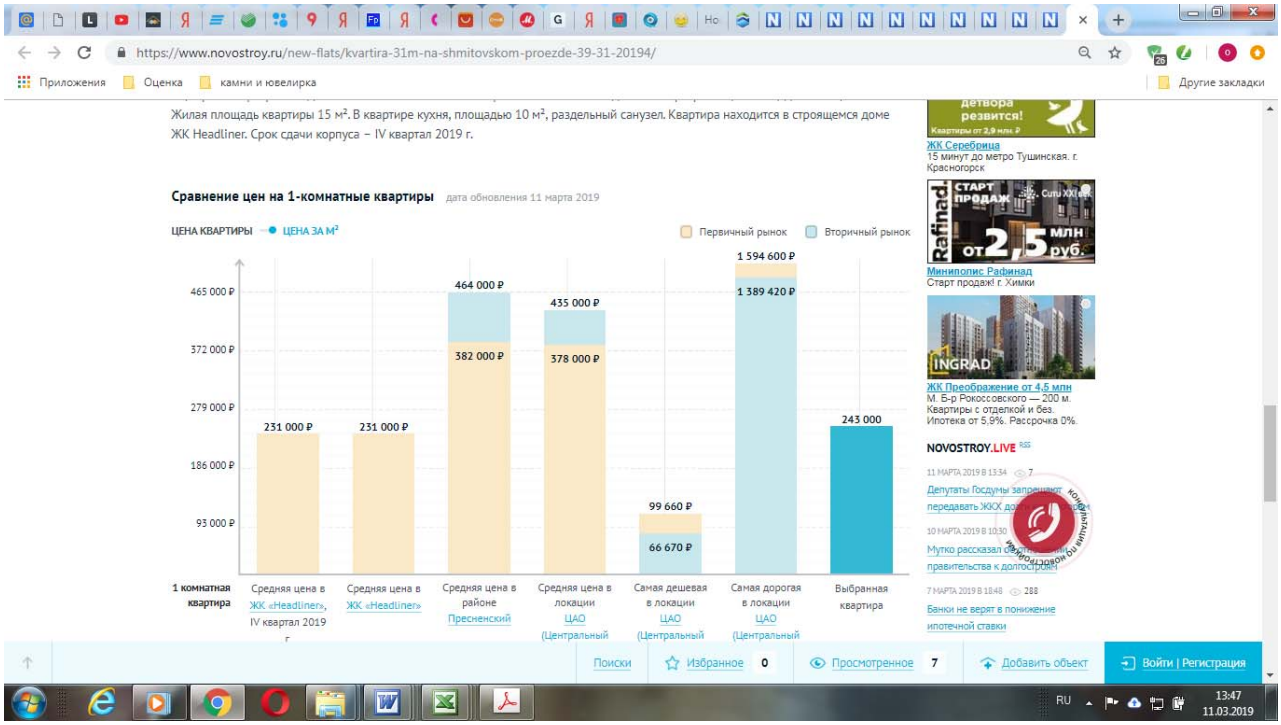




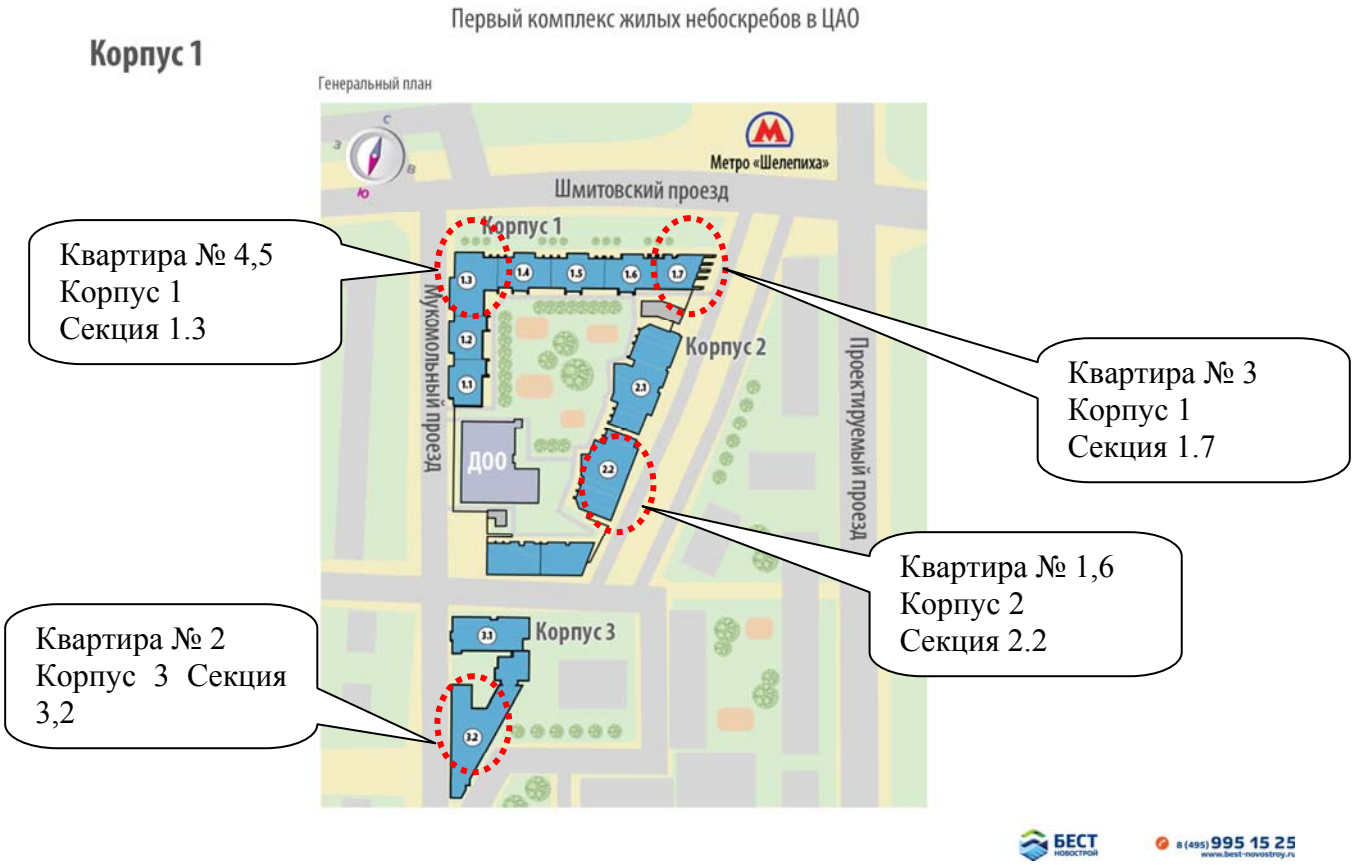
Описание квартиры

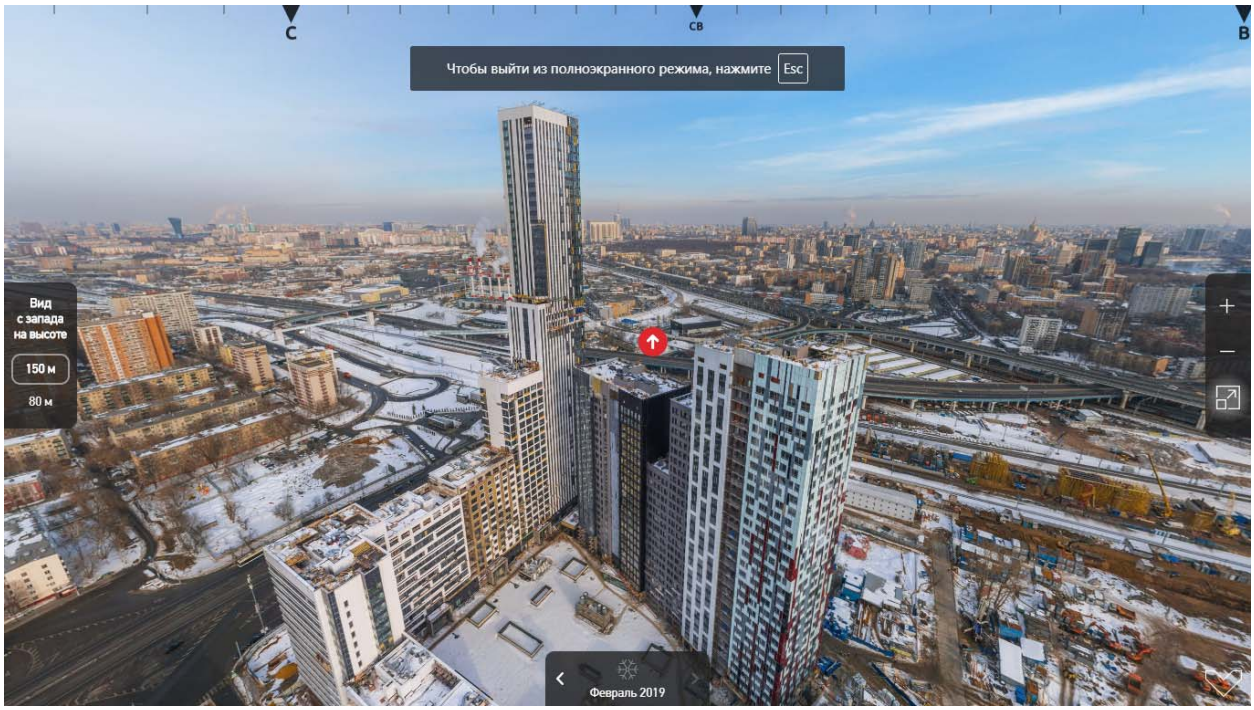
Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 7 540 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены станции Фили (1.09 км.), Деловой центр (1.13 км.) и Деловой центр (1.09 км.). Квартира расположена по адресу Шмитовский проезд, 39, стр. 1. Квартира находится на 11 этаже 30 этажного кирпично-монолитного дома. В квартире общей площадью 31 м², 1 комната. Жилая площадь квартиры 15 м². В квартире кухня, площадью 10 м², раздельный санузел. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.





https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-42m-na-shmitovskom-proezde-39-4277-20194/





https://virtualland.ru/headliner/

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Объект оценки – Право требования объекта недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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. с кадастровым номером 69:40:0200046:726, указанная в Таблице № 1 к настоящему отчету. Объект находится в стадии строительства, готовность дома, в котором размещен объект оценки около 87%.

2.3. Оцениваемые права

Объект оценки – Права требования объектов недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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.

В работе проводилась оценка права требования 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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.

Содержание права требования 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) стоимостьобъекта.

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 разрешённое 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 Заданием на оценку № 6 от 26.02.2019г. - Право требования 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофукциональном 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 87%.

IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА

4.1 Анализ макроэкономического состояния России

Картина деловой активности. Январь 2019 года

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

Рис. 1. Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в 2018 г. ускорился благодаря улучшению динамики строительства, промышленности и транспорта

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г[1] (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был

[1] Оценка динамики сельского хозяйства в декабре осуществлена Минэкономразвития на основе имеющейся оперативной статистики по растениеводству и данных по животноводству. В соответствии с Федеральным планом статистических работ отчетные данные по динамике сельского хозяйства за декабрь и в целом за 2018 г. будут опубликованы Росстатом 31 января.

слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

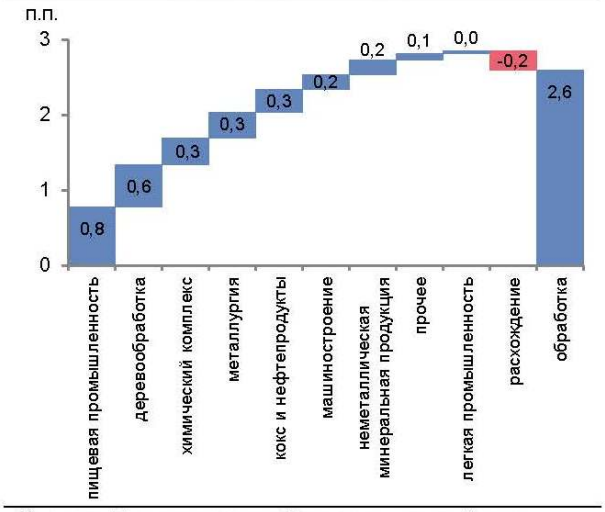
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии

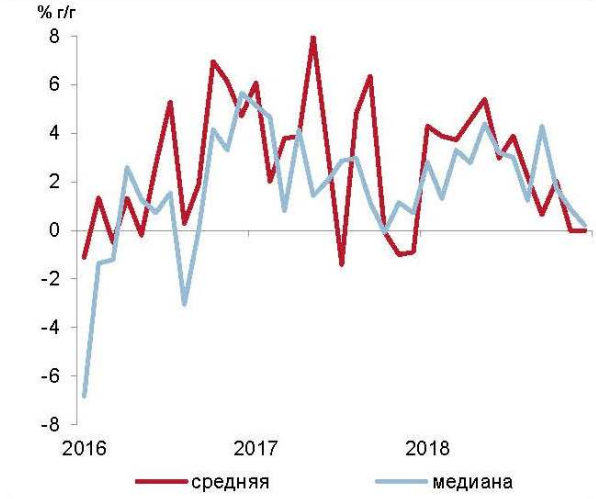
показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе-декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	**2,0***	**2,2***	**1,9***	**1,8***	**2,9***	**1,5***	**2,2***	**1,8***	**1,6**
Сельское хозяйство**	**-**	**-**	**-**	**-3,9**	**11,9**	**-6,1**	**1,9**	**2,6**	**3,1**
Строительство	**5,3**	**4,1**	**2,6**	**4,3**	**5,7**	**5,6**	**6,9**	**5,2**	**-1,2**
Розничная торговля	**2,6**	**2,7**	**2,3**	**3,0**	**2,0**	**2,6**	**2,9**	**2,4**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,9**	**2,6**	**3,2**	**3,0**	**1,6**	**3,0**	**3,4**	**2,5**	**5,5**
Промышленное производство	**2,9**	**2,7**	**2,0**	**2,4**	**3,7**	**2,9**	**3,2**	**2,8**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	***4,1***	***7,2***	***6,3***	***7,8***	***7,4***	**4,9**	**2,2**	**1,5**	**2,1**
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	***2,6***	***0,9***	***0,0***	***0,0***	***2,7***	**2,2**	**4,3**	**3,7**	**2,5**
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***1,6***	***1,2***	***4,5***	***2,4***	***-3,2***	**0,5**	**0,5**	**2,9**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***2,0***	***5,2***	***3,8***	***7,0***	***4,8***	**4,1**	**-1,9**	**-2,3**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Оценка Минэкономразвития России.*

***Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.*

Источник информации: Министерство экономического развития РФ http://economy.gov.ru
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c

4.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2030г.

В качестве целевого варианта прогноза, отвечающего основным задачам Концепции долгосрочного социально-экономического развития России до 2020 года (КДР), предлагается инновационный умеренно-оптимистичный вариант прогноза.

Инновационный сценарий (вариант Inn) характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста и укреплением позиций России в мировой экономике. Он опирается на создание современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний наряду с модернизацией энерго-сырьевого комплекса.

Сценарий предполагает превращение инновационных факторов в ведущий источник экономического роста и прорыв в повышении эффективности человеческого капитала на рубеже 2020-2022 годов, что позволяет улучшить социальные параметры развития.

Частные и государственные расходы на здравоохранение возрастают с 4,6% ВВП в 2010 году до 5,9% ВВП в 2020 году и до 7,1% ВВП в 2030 году, расходы на образование – соответственно до 6,3% и 7,0% ВВП (в 2010 году – 5,2% ВВП). Расходы на науку возрастают с 1,2% ВВП в 2010 году до 3,0% ВВП в 2020-2030 годах, что сопоставимо с параметрами развитых стран. При этом предполагается существенное повышение параметров эффективности экономики: энергоемкость ВВП по отношению к 2010 году снизится в 2020 году на 26%, в 2030 году на 46%, производительность труда возрастет в 2020 году в 1,6 раза к 2010 году и в 2030 году соответственно в 2,5 раза. Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 4,4% в 2011-2030 гг., без учета эффекта возможных кризисных шоков в мировой экономике.

При указанных предпосылках российская экономика будет развиваться быстрее мировой и ее доля повысится к 2020 году до 3,2-3,5%, а к 2030 году до 3,7% мирового ВВП (3,0% в 2010 году). По размеру экономики Россия переместится с шестого места в 2011 году на пятое место в 2014-2021 году.1 Экономика России в 2021 году превысит размер экономики Германии. Сценарий предполагает сохранение положительного текущего счета, который достигается за счет существенного наращивания экспорта высокой степени переработки. При этом преобладает тенденция к умеренному ослаблению курса рубля.

Реализация инновационного сценария позволяет значительно сократить разрыв с развитыми странами по уровню благосостояния россиян и повысить статус России в мировой экономике. Уровень доходов на душу населения (ВВП на душу населения с учетом паритета покупательной способности 2005 года) возрастет с 48% от уровня Еврозоны до 65-70% в 2020 году и 90-95% в 2030 году. Россия укрепит свои позиции как одного из лидеров научно-технологического и образовательного развития в мире.

Рост экономики будет опираться на активные социальные сдвиги, связанные с ростом среднего класса и креативных созидательных слоев общества. Доля среднего класса повысится с 22% в 2010 году до 37% в 2020 году и 48% в 2030 году.2

Консервативный или энерго-сырьевой сценарий (вариант En) характеризуется умеренными (не более 3,6%) долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении относительного отставания в гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Модернизация экономики ориентируется в большей степени на импортные технологии и знания. Расходы на научные исследования и разработки возрастут к 2030 году до уровня не выше 2% ВВП. Расходы на образование на протяжении всего периода стабилизируются на уровне 4,8-6,0% ВВП. Расходы на здравоохранение к 2030 году вырастут до 6%. Уровень частных и государственных инвестиций в человеческий капитал будет значительно уступать параметрам развитых стран.

Темп роста экономики по данному варианту прогноза на 0,9-1,1 пп. ниже, чем в инновационном сценарии. Экономика увеличится к 2030 году всего в 2 раза, реальные доходы населения увеличатся в 2 раза, а доля России в мировом ВВП стабилизируется на нынешнем уровне 3,0-3,1 процента.

В основных сценариях (Inn, En) предполагается умеренный рост цен на нефть и другие сырьевые ресурсы (в среднем около 1% в год в реальном выражении). Цена на нефть Urals в 2020 году достигает 122 долларов США за баррель, в 2030 году – 158 долларов США за баррель. Это означает, что в реальном выражении цена на нефть в 2013-2030 гг. будет находиться в диапазоне 90-106 долларов за баррель (в ценах 2010 года). Цена газа при экспорте в дальнее зарубежье в реальном выражении в среднем оценивается в 380 долларов за тыс. куб. м, что превышает уровень 2010-2011 годов. Риски снижения цены газа, особенно в среднесрочной перспективе выше, чем риски снижения цен на нефть, что может значительно изменить условия сценариев развития российской экономики.

В рамках инновационного сценария дополнительно рассмотрен вариант с форсированными темпами роста (сценарий форсированного роста), который характеризуется повышенной нормой накопления, ростом долгов частного сектора и возросшей макроэкономической несбалансированностью. Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 4,7 процента.

Сценарий предполагает более интенсивный приток капитала. При этом сальдо счета текущих операций на протяжении всего прогнозного периода будет находиться в отрицательной области, что повышает уязвимость российской экономики по отношению к внешним шокам.

Дополнительно сценарий предполагает более благоприятные демографические тренды. К 2030 году численность населения достигнет 147,7 млн. человек против 142 млн. человек по основному сценарию. Численность трудоспособного населения сократится в меньшей степени.

Инновационный сценарий характеризуется значительным усилением требований к экологичности экономического развития. В соответствии с требованиями Киотского протокола и ожидаемыми параметрами рамочного соглашения по снижению антропогенной эмиссии парниковых газов после 2012 года выбросы парниковых газов в России не должны превысить уровень 1990 года, и к 2050 году возможен ориентир на уменьшение выбросов на 30-50% от уровня 1990 года. Ужесточение экологических требований может значительно видоизменить параметры экономического развития в рамках инновационного сценария.

---

[1] Временной рубеж определяется использованием базы оценки ППС – 2014 год по сопоставлению ППС 2008 года, тогда как 2021 год – по сопоставлению ППС 2005 года

[2] В прогнозе в качестве основного критерия отнесения граждан к среднему классу определен уровень дохода свыше 6 прожиточных минимумов

Таблица: Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ на 2010-2030 г.г.

Наименование показателя	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ), среднегод.	114,1	111,7	106,9	108,4	104,8	106,2	105,2	104,9	104,9	104,8	104,7	104,4	104,2	104,1	104,0	103,6	103,3	103,0	103,1	103,2	103,2	103,1	103,0
ВВП	41 277	38 807	45 173	54 586	60 590	65 809	73 391	81 486	90 856	101 499	112 589	124 081	135 705	148 432	162 522	177 817	193 116	208 485	224 554	242 251	260 525	279 763	299 863
в % к предыдущ. году	105,2	92,2	104,3	104,3	103,4	103,8	104,4	104,7	105,1	104,8	104,7	104,8	104,5	104,4	104,5	104,7	104,3	104,3	104,2	104,3	104,3	104,2	104,4
Промышлен. производство	24 706	22 493	28 115	33 679	36 102	39 014	43 423	49 618	55 435	62 044	69 336	76 409	83 680	91 979	101 197	110 770	120 092	128 659	137 291	146 836	156 509	166 340	176 709
в % к предыдущ. году	100,6	90,7	108,2	104,7	103,1	103,4	104,1	104,2	104,1	104,0	103,8	104,1	104,0	104,2	104,3	104,4	104,0	103,8	103,8	103,8	103,9	103,7	103,8
Реальные располагаемые доходы населения, в % к предыдущему году	102,4	103,1	105,1	100,8	105,0	104,5	105,3	105,2	104,6	104,4	104,3	104,5	104,3	104,2	104,1	104,3	104,3	104,2	104,3	104,1	104,3	104,3	104,3
Розничный товарооборот	13 925	14 599	16 499	19 083	21 238	23 565	26 083	28 790	31 662	34 607	37 821	41 236	44 714	48 366	52 278	56 491	60 918	65 262	69 662	74 401	79 273	84 441	89 586
в % к предыдущ. году	113,6	94,9	106,4	107,0	106,3	105,0	105,6	105,7	105,0	104,4	104,2	104,9	104,8	104,3	104,4	104,6	104,5	104,3	104,2	104,3	104,2	104,2	104,3
Платные услуги населению	4 080	4 505	4 851	5 425	6 008	6 865	7 803	8 866	10 035	11 278	12 653	14 143	15 661	17 358	19 234	21 290	23 405	25 534	27 737	30 113	32 603	35 321	38 113
в % к предыдущ. году	104,3	97,5	101,5	103,0	105,0	105,5	106,1	106,3	106,0	105,3	105,0	105,3	104,9	104,9	105,1	105,2	105,0	104,7	104,6	104,7	104,7	104,8	104,8
Инвестиции	8 782	7 976	9 152	10 777	12 373	14 120	16 219	18 626	21 286	24 420	28 057	31 519	35 271	39 194	43 939	49 046	54 005	59 046	64 217	70 405	76 685	83 283	90 356
в % к предыдущ. году	109,9	84,3	106,0	108,3	106,6	106,4	107,3	107,8	107,3	107,5	107,5	106,5	106,4	106,0	106,5	106,4	105,6	105,5	105,3	105,7	105,4	105,2	105,1
Экспорт, в млрд. долл.	471	303	400	522	558	526	550	581	623	664	706	760	805	857	910	973	1 037	1 105	1 183	1 260	1 344	1 431	1 524
в % к предыдущ. году	97,5	96,7	107,0	98,2	102,3	102,8	102,2	102,5	104,2	103,3	103,3	104,5	103,5	103,7	103,7	104,5	104,3	104,5	105,0	104,7	104,9	104,9	105,0
Импорт, в млрд. долл.	292	192	6	324	370	407	445	485	520	555	589	630	672	715	762	816	869	926	989	1 058	1 130	1 207	1 289
в % к предыдущ. году	111,0	66,2	127,5	119,7	112,5	108,1	107,8	107,2	105,5	105,0	104,6	105,3	105,0	104,7	105,0	105,4	104,9	105,0	105,2	105,4	105,2	105,2	105,2
Сальдо, в млрд. долл.	180	112	152	198	188	119	105	96	103	109	117	129	133	142	148	158	168	179	194	202	214	224	235
Курс доллара, рублей	24,9	31,7	30,4	29,4	29,2	29,7	30,5	31,5	33,4	35,4	37,5	38,8	39,9	41,1	42,4	43,3	44,2	44,6	44,6	44,6	44,6	44,4	44,3
Индекс реального эффективного обменного курса рубля, 2010 = 100%	96,7	91,2	100,0	104,7	109,3	109,1	108,0	106,5	103,3	100,2	97,2	95,8	94,5	93,1	91,7	90,8	89,9	89,5	89,5	89,5	89,5	89,6	89,8
Занято в экономике	68,5	67,5	67,6	68,9	69,1	68,8	68,6	68,2	67,9	67,7	67,4	67,0	66,6	66,1	65,8	65,5	65,2	64,9	64,6	64,3	64,3	64,3	64,3
Уровень безраб-цы к ЭАН, %	6,5	8,7	7,7	6,8	6,1	6,1	6,0	6,0	6,0	5,9	5,9	5,7	5,5	5,4	5,2	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8	4,6	4,5	4,5
Производительность труда	104,8	95,9	103,0	103,4	103,1	104,2	104,8	105,2	105,6	105,2	105,2	105,4	105,2	105,0	105,1	105,1	104,9	104,7	104,7	104,7	104,3	104,3	104,4
Средний размер трудовой пенсии (среднегодовой)	4 286	5 322	7 693	8 440	9 300	10 243	11 279	12 417	13 648	14 965	16 400	17 915	19 506	21 131	22 774	24 530	26 410	28 298	30 225	32 329	34 615	37 140	39 794
Фонд зар. платы, млрд. руб.	10 242	10 607	11 746	13 198	14 750	16 443	18 386	20 406	22 649	25 082	27 660	30 406	33 244	36 157	39 354	42 790	46 238	49 844	53 796	58 148	63 010	68 074	73 551
Фонд зараб. платы, в % ВВП	25	27	26	24	24	25	25	25	25	25	25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
Реальная заработная плата	111,5	96,5	105,2	104,2	106,3	105,4	106,3	106,0	106,0	105,7	105,4	105,5	105,3	104,9	104,9	105,0	104,8	104,7	104,8	104,8	104,7	104,4	104,6
Энергоемкость ВВП, в % к предыдущему году	96,0	102,5	99,7	99	99	98	97	97	96	96	96	96	96	96	97	96	97	97	97	97	97	97	97
2010 = 100%			100,0	99	98	96	93	90	87	83	80	77	74	71	69	66	64	62	60	59	57	56	54

В базовом прогнозе развития мировой экономики предполагается рост мирового спроса на углеводороды, прежде всего за счет быстрорастущих экономик Китая, Индии и других стран. Факторами, ограничивающими рост рынков традиционного углеводородного топлива, будут развитие энергосбережения и расширение использования сланцевого газа (включая Европу и США) и альтернативных источников энергии. Доля альтернативных источников в энергобалансе будет увеличиваться после 2025 года. Углеводороды до 2030 года останутся основным источником топлива.

Таблица: прогнозы цен на углеводороды

Наименование показателя	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Цена на нефть марки Urals по варианту С	119	152	195	226
Цена на нефть марки Urals по основному варианту прогноза	105	115	133	151
Цена на нефть марки Urals по варианту А	95	90	99	109
Цена на нефть (средняя за период), долл. за баррель (по прогнозу EIA)	100	136	173	211

В основном варианте предполагается умеренный рост цен на нефть и другие сырьевые ресурсы (в долгосрочной перспективе в среднем около 2,5-3% в год в номинальном выражении). Цена на нефть Urals в 2020 году достигнет уровня 122 доллара США за баррель, в 2030 году – 158 долларов США за баррель. Это означает, что в реальном выражении цена на нефть в 2013-2030 гг. будет находиться в диапазоне 90-106 долларов за баррель (в ценах 2010 года).

Вариант рассматривается как наиболее вероятный в условиях, когда ОПЕК сохраняет ведущую роль на нефтяном рынке и обеспечивает комфортную для себя цену.

Также рассматривались дополнительные сценарии динамики цен на нефть. Вариант А учитывает более низкий спрос на нефть со стороны мировой экономики и возможности интенсивного роста предложения за счет полномасштабного выхода на рынок иракской нефти и производства сланцевой нефти. В этом сценарии цены на нефть в реальном выражении на протяжении прогнозного периода находятся на уровне 76-77 долларов за баррель (в ценах 2010 года). В номинальном выражении цены на нефть к 2030 году составляют113 долларов за баррель.

Вариант С – вариант повышенных цен на нефть и газ – предполагает более сильный рост издержек добычи, а также более слабую конкуренцию с новыми видами топлива и нетрадиционными видами углеводородов. В этом сценарии к 2020 году цена на нефть достигнет 173 долларов США за баррель, в 2030 году – 239 долларов США за баррель (что превышает прогноз EIA на 10-15 долларов США). В ценах 2010 года в 2030 году цена на нефть увеличится до 160 долларов за баррель.

Прогнозы развития мировой энергетики разрабатывались международными агентствами в 2011 году на основе несколько более оптимистичного прогноза развития мировой экономики (средний темп в 2011-2030 гг. – 3,6% в год), чем принято в прогнозе.

Наименование показателя	2011-2015	2016-2020	2021-2030
Мировое потребление, млн. тонн в год	4 525	4 770	5 155
Доля России в мировом потреблении, %	3,1	3,1	3,0
Доля России в мировом производстве, %	11,3	10,8	10,1

Согласно оценкам международных энергетических организаций, по базовому сценарию мировой спрос на нефть увеличится к 2030 году в 1,3 раза, при этом спрос в Европе увеличится на 7%, в Японии – на 25%, в Китае – в 1,8 раза, в Индии – в 2,3 раза.

Добыча нефти опережающими темпами увеличится в странах ОПЕК – в 1,3 раза. Объем добычи нефти в России в прогнозный период останется на неизменном уровне, а потребление возрастет в 1,3 раза, экспорт нефти в дальнее зарубежье будет оставаться в диапазоне 210-214 тыс. тонн в год.

Прогноз IEA развития нефтяной отрасли в России принципиально отличается от прогноза МЭР. Так, по прогнозу EIA, добыча нефти в России к 2030 году увеличится в 1,3 раза по отношению к уровню 2010 года, а потребление нефти останется на уровне 2010 года. Аналогичные гипотезы приняты IEA для других стран, кроме Китая, Индии и стран африканского региона.

Природный газ остается основным источником энергии для промышленных целей и для выработки электроэнергии. На промышленные цели будет использоваться около 40% от общего объема добываемого газа. Использование природного газа уменьшает выбросы парниковых газов, ускоряющих глобальное потепление, поэтому будут расширяться программы по использованию природного газа для вытеснения других видов ископаемого топлива.

Расширение спроса на природный газ со стороны электроэнергетического сектора будет также обусловлено строительством новых генерирующих мощностей, сравнительно небольшими технологическими сроками строительства, относительно низкими капитальными затратами по сравнению с использованием ископаемого или ядерного топлива и относительной эффективностью его использования.

Наименование показателя	2010	2011-2015	2016-2020	2021-2030
Мировое потребление, млрд. куб. м в год	3 197	3 355	3 655	4 130
Доля России в мировом потреблении, %	14,1	14,3	14,0	13,1
Доля России в мировом производстве, %	20,2	20,8	21,1	20,4

По оценкам IEA, спрос на газ в мире к 2030 году возрастет в 1,4 раза. Потребление газа в Европе возрастет на 15%, в Китае – в 3 раза. Спрос на Ближнем Востоке будет расти практически на уровне Китая.

Основными регионами, которые обеспечат рост производства, будут страны Ближнего Востока, Африки и Россия. Добыча газа в мире увеличится в 1,4 раза, в том числе в США – в 1,2 раза, в Китае – в 2,2 раза, в России – в 1,3 раза.

Основные сценарии прогноза предусматривают сохранение существующей структуры рынка газа, предполагающей реализацию части экспортируемого Россией газа на основе долгосрочных контрактов, ценообразование по которым связано с динамикой цен на нефтепродукты. Поставляемый по магистралям газ будет оставаться одним из основных энергетических ресурсов Европы. В основном сценарии прогноза цены на экспортируемый Россией газ в реальном выражении сохраняются приблизительно на уровне 350-400 долл./тыс. куб. метров. Это означает рост цен к 2030 году в номинальном выражении до 590 долл./тыс. куб метров.

В то же время возрастает вероятность значительного изменения структуры рынка газа в Европе, ключевого для российского экспорта. Основные причины – изменение системы регулирования рынка, усиление роли газа, добываемого нетрадиционными способами, в первую очередь сланцевого и угольного газа, а также более интенсивное развитие энергосберегающих технологий. По прогнозу IHS Global Insight, около 35% увеличения мировой добычи газа может быть получено за счет нетрадиционных источников (сланцевого газа, метана угольных пластов и газа в плотных породах) в США и Азиатско-Тихоокеанском регионе. В мировой торговле природным газом также может значительно возрасти доля сжиженного природного газа (СПГ). Основные мощности СПГ могут быть задействованы на Ближнем Востоке и в Австралии.

В связи с неопределенностью развития рынка нетрадиционного газа к 2020 году высока вероятность возникновения рисков ужесточения конкуренции и изменения конфигурации мировых газовых рынков (самообеспеченность газом и наращивание импортных возможностей Северной Америки, увеличение производства сжиженного газа в Африке, Австралии и на Ближнем Востоке). Это может снизить спрос на российский газ (к 2030 году на 80-90 млрд. куб. м) как в европейском, так и в восточном направлении и негативно отразится на объемах добычи газа.

Развитие и диверсификация европейского направления экспорта российского газа намечается за счет ввода в эксплуатацию двух очередей газопровода «Северный поток», полной загрузки газопровода «Голубой поток» и строительства газопровода «Южный поток», что позволит значительно снизить риски транзитных поставок газа.

Эти тенденции будут вести к сближению цен на газ в различных регионах мира. Прежде всего, предложение газа после 2020 года может существенно повыситься на европейском премиальном рынке. Таким образом, для российского экспорта в долгосрочной перспективе повышается вероятность ослабления зависимости динамики цен на газ от динамики нефтяных цен, а также возможность полного отказа от долгосрочных контрактов по газу и перехода на поставки по спотовым контрактам.

Выпадение доходов экспортеров газа при реализации указанных условий после 2020 года может составить 0,5-1% ВВП в год по отношению к основному инновационному сценарию. Это может вести к замедлению экономического роста в 2020-2030 гг. ежегодно в среднем на 0,4 пункта.

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 с середины 2014 года 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: «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года» МЭР РФ, данные Energy Information Administration (EIA) и ИНЭИ РАН

4.3. Обзор социально-экономического положения г.Москвы

Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 декабря 2017 года составила 12484,5 тыс. человек и увеличилась за январь-ноябрь 2017 на 103,8 тыс. человек. Численность родившихся в январе - ноябре 2017 года составила 123 154 человек. (Справочно: январь - ноябрь 2016 года – 133 483 человек) Миграционный прирост в январе-ноябре 2017 года – 89 547человек. Численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7268,5 тыс. человек, в их числе 7177,2 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 91,3 тыс. чел. (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение декабря 2017 года признано безработными 7,0 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 9%). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,2 тыс. и составила 2,2 тыс. человек. На конец декабря 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в декабре 2017 года составил 95,9% к декабрю 2016 года. Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 100,6%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги – 100,4%. За 12 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,8% (за 12 месяцев 2016 г. – 106,2%.) В декабре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 040 руб. 68 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05.12.2017 г. № 952-ПП, составила – 16 160 рубля, для трудоспособного населения – 18 453 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за ноябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70991 рубль и увеличилась по сравнению с ноябрем 2016 года на 10,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2017 года составила 106,0% к уровню ноября 2016 года. За январь-октябрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1440 или 26,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 371373,4 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 16213,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1349,8 млрд. рублей или 8,3% (на 1 ноября 2016 года – 7,7%, на 1 октября 2017 года – 6,9%)

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2017 года составила 20035,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –19,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2016 года – 0,2%, на 1 октября 2017 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 14472,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 743,1 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2016 года – 5,3%, на 1 октября 2017 года – 5,2%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2018 года, суммарная задолженность составила 43,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 января 2017 года в 3,2 раза, по сравнению с 1 декабря 2017 года задолженность уменьшилась на 55%.Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

Источник: http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01jan2018.pdf

4.4. Прогноз рынка недвижимости г.Москвы

Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2018 - 2024 гг.

Большие объемы предложения продолжают толкать цены на жилье вниз

Рынок недвижимости московского региона страдает от затоваривания, однако грядущие изменения правил игры в строительной отрасли, скорее всего, пока не позволят застройщикам снизить обороты. Сколько бы ни стоило проектное финансирование после отмены «долевки», очевидно, что оно будет дороже бесплатных денег дольщиков. Поэтому девелоперы постараются вывести на рынок максимум проектов до часа X. А значит, предложение в ближайшие годы останется избыточным, а цены будут по-прежнему ползти вниз.

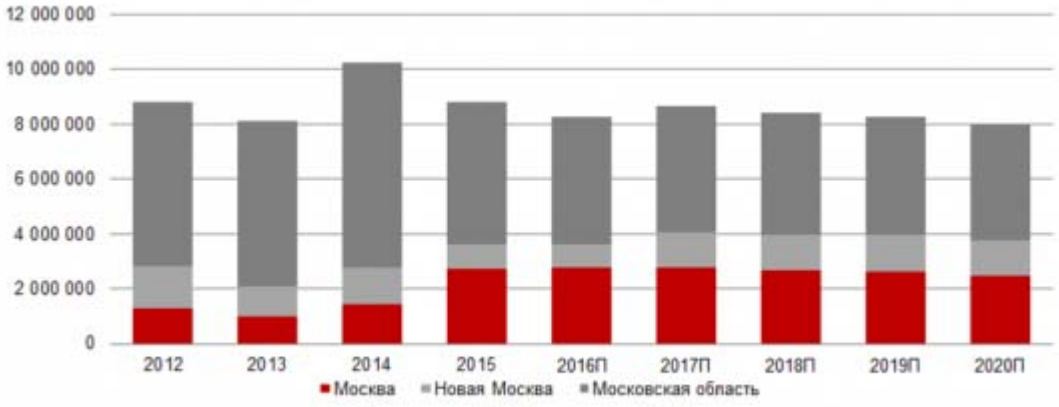
Предложение

На фоне стагнации экономики главным фактором, определяющим ситуацию на рынке недвижимости столичного региона, остаются огромные объемы предложения первичного жилья. По данным «ИРН-Консалтинг», количество метров, выставленных на продажу в Москве и Подмосковье, за последние три года увеличились примерно в полтора раза:

2011-2013 гг.: 4 – 5 млн кв. м;
2015 г.: 5,9 млн кв. м;
2016 г.: 7,1 млн кв. м;
2017 г.: 7,5 млн кв. м.

Предпосылок для снижения объемов предложения пока не наблюдается. В конце прошлого года компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок до 2020 г. включительно. Если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе вырастет, даже несмотря на сокращение объемов строительства в Подмосковье.

Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмосковье



Источник: «ИРН-Консалтинг», IRN.RU

И пока эти прогнозы полностью оправдываются. За последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) предложение новостроек между Третьим транспортным кольцом и МКАД выросло на 36% по числу корпусов и на 31% - по количеству квартир и метров. (см. «Новостройки Москвы в ноябре 2017 года: новогодние скидки активизировали спрос».)

Строительный бум последних лет – результат оттепели в отрасли в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы почти одновременно занялись освоением множества площадок, в том числе очень крупных, на территории промзон. В кризис многие и рады были бы снизить темпы выхода новых объектов, но специфика работы на столичном рынке не позволила - до 20-30% от стоимости проекта в Москве инвестируется еще до получения разрешения на строительство. Поэтому практически всегда выгоднее продолжить реализацию проекта и попытаться хотя бы отбить вложенное, чем ждать лучших времен, которые неизвестно когда наступят.

Конечно, к настоящему времени значительная часть запасов 2012-2013 гг. уже исчерпана. И если бы не законодательные новации, в ближайшие годы число новых проектов, скорее всего, сократилось бы весьма существенно, так как соотношение спроса и предложения жилья в столичном регионе не может внушать девелоперам оптимизма. Однако поэтапное ужесточение правил игры в отрасли заставляет застройщиков торопиться с освоением все новых площадок – компании стремятся запустить максимум проектов по «старым» правилам.

В конце 2016 г. очередной всплеск активности был связан с вступлением силу в 2017 г. целого ряда серьезных поправок к 214-ФЗ - см. «Реформа 214-ФЗ: строить жилье станет дороже». В этом году ситуация повторяется – в 2018 г. начнет действовать 218-ФЗ, который еще более осложнит жизнь строительным компаниям (см. «Новый закон № 218-ФЗ глобально изменит рынок долевого строительства»).

Ясно, что анонсированное властями в конце октября «замещение в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования» спровоцирует такую же реакцию со стороны участников рынка, как и предыдущие корректировки законодательства. Сколько будет стоить проектное финансирование через три года, неизвестно, но, очевидно, что дороже, чем бесплатные деньги дольщиков. («Путин велел ценам на жилье падать еще три года».)

Конечно, в перспективе 218-ФЗ, а также рост стоимости финансирования стройки после отказа от «долевки» приведут к снижению объемов нового строительства. Однако еще по крайней мере три года, пока действует долевое строительство, этого не произойдет. И даже после отмены «долевки», когда, вполне возможно, коммерческие застройщики на какое-то время снизят активность до минимума, на ликвидацию избыточного предложения потребуется года два. Или даже больше, учитывая, что к этому времени на рынок начнут выходить квартиры, построенные городом в рамках программы реновации.

Спрос

Покупательская активность на вторичном рынке по-прежнему оставляет желать много лучшего: в Москве, по данным Росреестра, количество переходов прав за 10 месяцев 2017 г. сократилось на 3,1%, в Подмосковье – на 3,9%.

На новостройки спрос формально растет: в столице количество договоров долевого участия в строительстве жилья за январь-октябрь 2017 г. увеличилось на 55,7% в годовом выражении, в Подмосковье число ДДУ по жилью и нежилью прибавило 0,8%.

Но это в среднем по рынку – в разрезе отдельных проектов продажи могут падать, так как спрос распределяется далеко не равномерно. В Москве примерно 30% от общего количества сделок приходится лишь на 12 из 305 проектов. Причем половина из них расположена за МКАД – это значит, что цена остается ключевым фактором при выборе недвижимости. Если рассчитывать концентрацию спроса не в проектах, а в девелоперах, ситуация выглядит еще более тревожной: пять-восемь строительных компаний аккумулируют в своих проектах 80% покупателей. (См. «Москва резиновая! При ценах на новостройки от 90 000 руб. за квадратный метр».)

О том, что спрос не успевает за предложением, свидетельствует рост числа введенных в эксплуатацию новостроек с нераспроданными квартирами. По данным «ИРН-Консалтинг», в августе 2017 г. на рынке «старой» Москвы без учета элитного ЦАО продавалось более 5 100 квартир общей площадью 395 000 кв. м в 136 готовых корпусах. С конца 2014 г. количество готовых новостроек увеличилось на 160%.

По оценке «ИРН-Консалтинг», в целом предложение в Москве превышает спрос примерно в 1,5-2 раза, а в Подмосковье, по данным регионального правительства, - в 2,6 раза.

Цены достигнут дна к 2020 г.

Так как предложение жилья растет быстрее спроса, цены на недвижимость в московском регионе уже третий год подряд ползут вниз - темпами примерно 10% в год. И так будет продолжаться, пока либо спрос существенно не вырастет, либо предложение не сократится.

Предпосылок для значительного роста платежеспособности населения в обозримом будущем не просматривается. По данным Мосгорстата, реальные доходы москвичей сокращаются: по итогам девяти месяцев 2017 г. этот показатель упал на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом стоимость жизни растет – инфляция с начала года составила 3,4%. Поэтому резкое увеличение спроса на жилье в обозримом будущем маловероятно. А вот стабилизации объемов предложения, как уже было сказано выше, стоит ждать примерно через три года, то есть в 2020 – 2021 г.

К аналогичным выводам относительно движения цен приводит и глобальный прогноз, недавно сделанный руководителем аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олегом Репченко на основании теории циклов – см. «Когда цены на недвижимость начнут расти, или О чем могут рассказать глобальные рыночные циклы?».

Согласно теории циклов, базирующейся на принципе подобия – ключевом для теханализа финансовых рынков, в декабре 2014 г. столичный рынок недвижимости вступил в фазу кризиса в суперцикле. Продолжительность «суперкризиса» - 10 лет, поэтому в данном случае правильнее говорить уже не о кризисе, а о новой реальности.

Однако это не значит, что цены будут падать все 10 лет. На примере обычных циклов видно, что с наступлением кризиса основное падение цен происходило примерно за половину последующего периода падения-стагнации. Таким образом, ценовой пузырь, надувавшийся на московском рынке недвижимости в течение предыдущих 23 лет - с 1991 по 2014 гг., - скорее всего, будет сдуваться примерно пять лет, с конца 2014 до 2020 г. (плюс-минус год). К этому времени цены успеют потерять еще около 20-30% (по 5-15% в год).

Примечательно, что в ноябре Центробанк опубликовал проект изменения риск-параметров по ипотечным кредитам, фактически запрещающий ипотеку с первоначальным взносом менее 20%. Так как основная функция первоначального взноса - защита банковской системы от конъюнктуры рынка (величина начального взноса должна покрывать возможную просадку цен), новые директивы означают, что ЦБ вполне серьезно рассматривает возможность снижения стоимости жилья на 20%. (См. «Центробанк ожидает падения стоимости жилья на 20%».)

В настоящее время цены на вторичную недвижимость в «старой» Москве составляют в среднем около 170 000 руб. за метр по индексу IRN.RU. Таким образом, к 2020-2021 г. столичный метр подешевеет примерно до 120 000 руб. за метр, или $2 000 при курсе плюс-минус 60 руб. за доллар (см. «При нефти по $50 за баррель жилье в Москве – по $2 000 за метр»).

Распределение цен по классам жилья при средней в 120 000 за метр (внутри МКАД), скорее всего, будет следующим:

экономкласс: порядка 100 000 руб. за метр, отдельные проекты даже ниже ($1 500 – 2 000);
комфорткласс: 120 000 – 150 000 руб. ($2 000 – 2 500);
бизнес: 150 000 – 250 000 руб. ($2 500 – 4 000);
элита (не отдельные уникальные объекты, которые могут стоить любых денег, а «элита» в широком смысле): 300 000 – 600 000 руб. ($5 000 – 10 000).
За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмосковье до 60 000 – 70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным.

Примечательно, что в немалом количестве проектов на первичном рынке цены уже близки к названным уровням. Застройщики вообще достаточно оперативно отреагировали на кризис, снизив не только цену метра (в том числе за счет скидок), но площадь квартир в новостройках. В результате стоимость входного билета на рынок за 2015-2016 гг. упала примерно в два раза.

А на вторичном рынке ситуация иная: частники считают свои квартиры единственными и неповторимыми и предпочитают снимать их с продажи, но не снижать цены. (См. «Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2017 года: продавцы снимают жилье с продажи».) Так что в последующие годы в основном будет дешеветь именно «вторичка».

Что касается нового этапа роста цен, то он должен начаться ближе к 2024 г. Или, может быть, несколько раньше, если конъюнктура поспособствует. Но и тогда взрывного роста стоимости жилья, по всей видимости, не будет. Скорее можно ожидать медленного повышения цен темпами инфляции.

Источник: ***https://www.irn.ru/articles/40033.html***

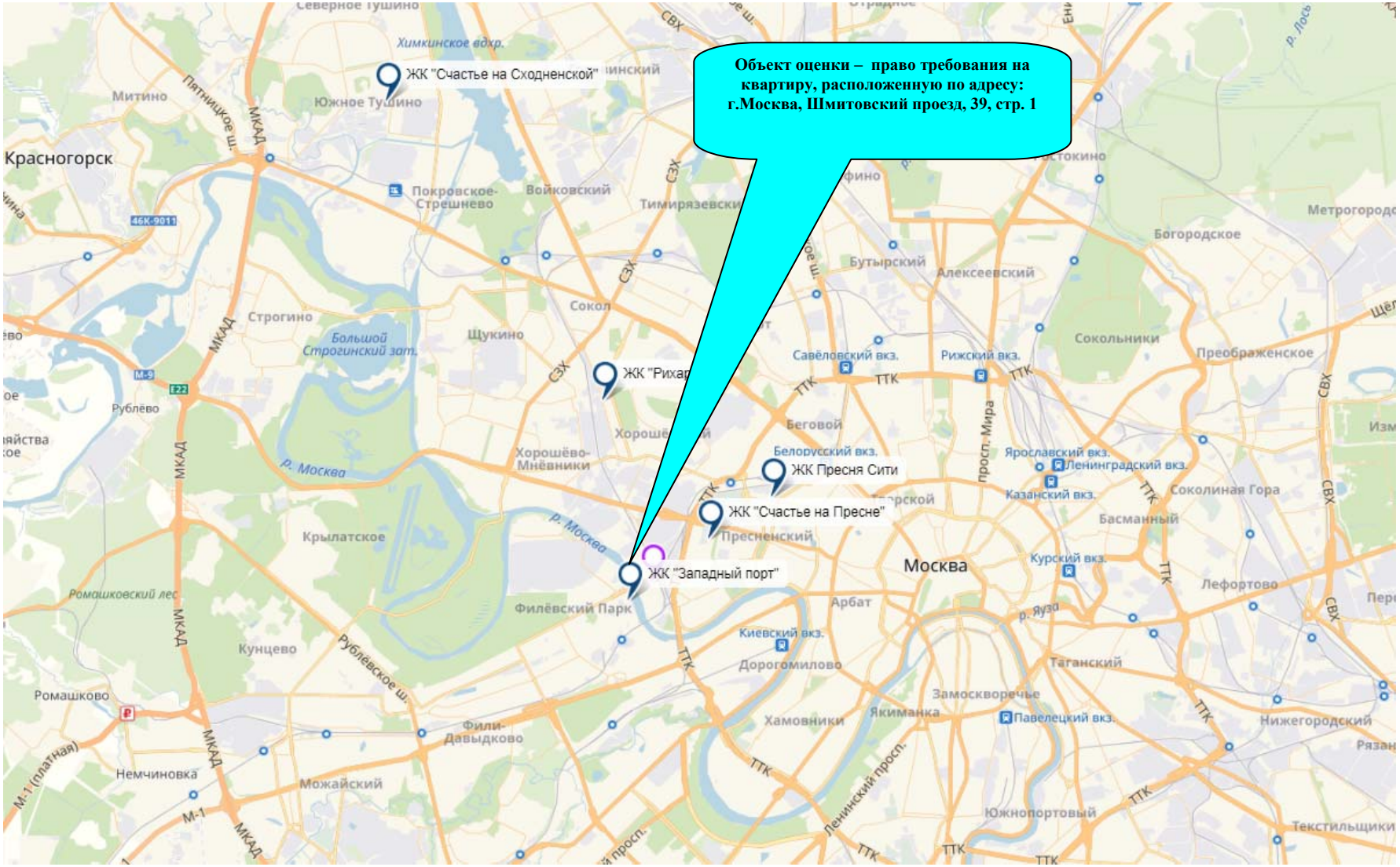
Основные ценообразующие факторы для жилых помещений, жилья повышенной комфортности:

№	Наименование фактора
1	Количество комнат
2	Передаваемые права
3	Стадия строительства (для новостроек)
4	Репутация застройщика (для новостроек)
5	Местоположение
6	Транспортная доступность
7	Развитость инфраструктуры
8	Тип парковки (достаточность парковочных мест)

№	Наименование фактора
9	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
10	Архитектурный облик дома
11	Качество управления, сервисы для жильцов
12	Материал стен
13	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
14	Состояние подъезда, мест общего пользования
15	Общая площадь (фактор масштаба)
16	Тип (планировка) квартиры
17	Этаж
18	Видовые характеристики квартиры
19	Дополнительные улучшения квартиры
20	Близость от остановок общественного транспорта
21	Техническое состояние дома (степень физического износа)
22	Площадь кухни
23	Уровень отделки квартиры
24	Состояние отделки
25	Количество санузлов
26	Наличие балкона/лоджии
27	Типичный срок экспозиции

Источник: Таблица №11стр. 73 «Справочник оценщика недвижимости – 2018г.. Квартиры» под ред. ЛайфераЛ.А.

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



Анализ рынка квартир в новостройках г.Москва (Помещения площадью до 45 кв.м)

Помещения площадью до 45 кв.м								
№	**Адрес**	**Источник информации**	**Дата предложения**	**Кол-во комнат**	**Площадь, кв.м**	**Этаж**	**Цена предложения**	**Стоимость 1 кв.м**
1	ЖК "ФилиЧета-2", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 4к4	https://www.cian.ru/sale/flat/178986416/	мар.19	Квартира	46,6	18/22	11 180 000	239 914
2	ЖК "Черняховского 19", Москва, САО, р-н Аэропорт, Черняховского 19 жилой комплекс	https://www.cian.ru/sale/flat/183454226/	мар.19	Квартира	38,6	8/22	9 300 000	240 933
3	ЖК "Сердце Столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шеногина	https://www.cian.ru/sale/flat/180118524/	мар.19	Квартира	46	4/36	11 900 000	258 696
4	ЖК "Мосфильмовская", Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 74Б	https://www.cian.ru/sale/flat/189317356/	мар.19	Квартира	46,1	5/33	9 523 800	198 000
5	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	https://www.cian.ru/sale/flat/181530221/	мар.19	Квартира	41	24/44	10 233 600	249 600
6	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	https://www.cian.ru/sale/flat/199307773/	мар.19	Квартира	39,8	12/12	10 197 460	256 218
7	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	https://www.cian.ru/sale/flat/199308165/	мар.19	Квартира	40,7	2/21	12 230 350	300 500
8	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	https://www.cian.ru/sale/flat/198450230/	мар.19	Квартира	32,5	25/27	7 161 380	220 350
9	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/197580046/	мар.19	Квартира	36,8	4/14	8 688 480	236 100
					Среднее значение			**241 849**
					Минимальное значение			**198 000**
					Максимальное значение			**300 500**

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 "Нева Тауэрс", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 1-й Красногвардейский проезд, вл17-18	https://www.cian.ru/sale/flat/177358303/	июл.18	Квартира	60	16/65	18 000 000	300 000
2	ЖК "Лица", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Авиаконструктора Сухого, 2к2	https://www.cian.ru/sale/flat/179146174/	июл.18	Квартира	55	14/24	15 500 000	281 818
3	ЖК "Фили Град", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 5к4	https://www.cian.ru/sale/flat/162799408/	июл.18	Квартира	58	22/25	15 500 000	267 241
4	ЖК "Сердце Столицы", Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Шеногина	https://www.cian.ru/sale/flat/186882805/	июл.18	Квартира	56	35/37	13 500 000	241 071
5	ЖК "Дом на Береговой", Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 12с1	https://www.cian.ru/sale/flat/187278644/	июл.18	Квартира	69	37/38	18 900 000	273 913
6	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	https://www.cian.ru/sale/flat/200927713/	июл.18		46	7/44	11 065 700	240 559
7	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	https://www.cian.ru/sale/flat/199307841/	июл.18		62,3	2/22	14 166 740	227 396
8	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	https://www.cian.ru/sale/flat/196031300/	июл.18		56,63	3/29	12 345 340	218 000
9	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	https://www.cian.ru/sale/flat/193513839/	июл.18		47,3	2/27	9 043 760	191 200
10	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	https://www.cian.ru/sale/flat/200334069/	июл.18		51	3/20	11 628 000	228 000
					Среднее значение			**246 920**
					Минимальное значение			**191 200**
					Максимальное значение			**300 000**

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. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартиры, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 87%)**
- ✓ **Объект оценки относится к сегменту элитных квартир, тк.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 на дату оценки составляет диапазон: от 191 200 до 300 000 руб. за 1 кв.м. (анализ проведенный Оценщиком).**
- ✓ **Среднее значение стоимости 1 кв.м. квартир в районе месторасположения объекта оценки на дату оценки составляет: 241 849 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью до 45 кв.м. без учета отделки в разной степени готовности и без скидки на торг.**
- ✓ **Среднее значение стоимости 1 кв.м. квартир в районе месторасположения объекта оценки на дату оценки составляет: 246 920 руб. за 1 кв.м. в сегменте квартир площадью от 45 до 75 кв.м. без учета отделки в разной степени готовности и без скидки на торг.**

V. ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход для оценки объектов 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 *С1969* оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

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

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

4. Определяется стоимость воспроизводства *S1984* оцениваемого объекта в ценах 1984 года:

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

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) строек)». Данный коэффициент составляет 1,18.

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

$$S_T = K_{1984} \times И_{1991} \times K_{1991} \times И_R \times K_{ПЗ}\,, \qquad (5)$$

где: *K1984* – 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) строек)». Данный коэффициент составляет 1,0;

$И_{1991}$ – 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;

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

данный индекс составляет 42,64;

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

Наименование коэффициента	Значение коэффициента
К1984	1
$И_{1991}$	1,65
$К_{1991}$	1,00
$И_R$	42,64
ST	70,36

S1984= К 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:

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

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%).

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

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 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофукциональном 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 – встроенное помещение, которое не оценивается 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) стоимостибыла 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) стоимостьоцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов 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

7.2.1Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта

С целью выявления аналогов объекта оценки был осуществлен сбор информации о предложениях в аналогичных и/или близких к оцениваемому жилых комплексах. 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

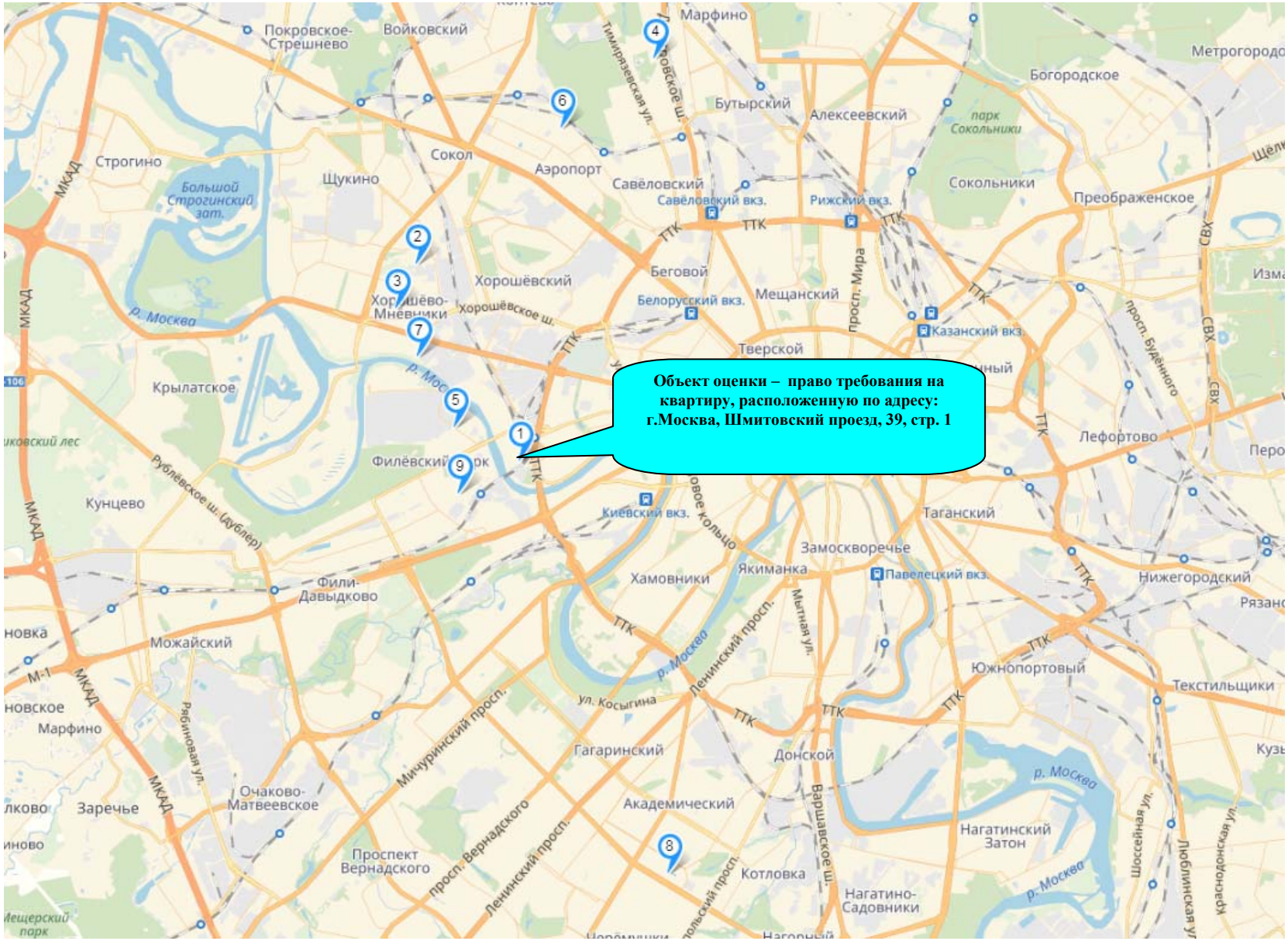


Таблица № 5: Характеристика жилых помещений в отобранных жилых комплексах – аналогах жилому дому, для прав собственности на квартиры площадью до 45 кв.м

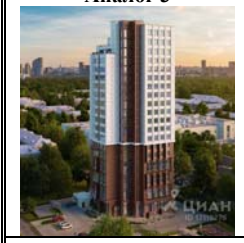
n/n	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
Аналог 1	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	квартира	41	10 233 600	24/44	Дом сдан	100%	7 495 137-49-83	"Пресня Сити" это многофункциональный жилой комплекс бизнес-класса, расположенный всего в 4 км от Кремля, в пешей доступности от станций метро "Улица 1905 года" и "Белорусская", по адресу Ходынская ул., 2. Данная квартира располагается на 24 этаже. Условный номер квартиры 280	https://www.cian.ru/sale/flat/181530221/
Аналог 2	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	квартира	39,8	10 197 460	12/12	1 кв. 2019г.	90%	7 916 600-98-84	"Счастье на Сходненской" - современный жилой комплекс комфорт-класса, который компания "Лидер-Инвест" возводит в Северо-Западном административном округе г. Москвы, на территории района со сложившейся застройкой и полностью сформированным инфраструктурным ядром.	https://www.cian.ru/sale/flat/199307773/
Аналог 3 	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	квартира	40,7	12 230 350	2/21	2 кв.2019	90%	7 916 600-98-84	Дом представляет собой односекционную монолитную башню переменной этажности (от 16 до 19 этажей), расположенную в самом центре Москвы в 15 минутах ходьбы от станции метро "Улица 1905 года". Здание отличают красивая террасная архитектура, масштабное остекление и современные формы фасадов с элементами конструктивизма.	https://www.cian.ru/sale/flat/199308165/
Аналог 4	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	квартира	32,5	7 161 380	25/27	1 кв.2022	50%	7 495 134-64-17	Прямая продажа от застройщика! Продаётся 1-к квартира квартира общей площадью 32.5 кв.м. на 25-м этаже 27 этажного дома	https://www.cian.ru/sale/flat/198450230/
Аналог 5	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	квартира	36,8	8 688 480	4/14	3 кв.2020	64%	7 495 134-69-35	Новостройка! Продается 1-комн. кв-ра площадью 36,8 кв.м, (Блок 1, Секция 4) 4 этаж 14-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро «Фили»	https://www.cian.ru/sale/flat/197580046/

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

n/n	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
Аналог 1	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	квартира	46	11 065 700	7/44	Дом сдан	100%	7 495 137-49-83	"Пресня Сити" это многофункциональный жилой комплекс бизнес-класса, расположенный всего в 4 км от Кремля, в пешей доступности от станций метро "Улица 1905 года" и "Белорусская", по адресу Ходынская ул., 2. Данная квартира располагается на 7 этаже. Условный номер квартиры 1137	https://www.cian.ru/sale/flat/200927713/
Аналог 2	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	квартира	62,3	14 166 740	2/22	1 кв. 2019	90%	7 916 600-98-84	"Счастье на Сходненской" - современный жилой комплекс комфорт-класса, который компания "Лидер-Инвест" возводит в Северо-Западном административном округе г. Москвы, на территории района со сложившейся застройкой и полностью сформированным инфраструктурным ядром.	https://www.cian.ru/sale/flat/199307841/
Аналог 3	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	квартира	56,63	12 345 340	3/29	1 кв.2020	98%	7 495 134-63-13	Продается 2-комн. квартира площадью 56,63 кв.м на 3 этаже 29 этажного дома в Жилом квартале "Береговой" от компании Главстрой. Жилой квартал "Береговой" расположен на берегу Москвы-реки, в историческом районе Москвы.	https://www.cian.ru/sale/flat/196031300/
Аналог 4	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	квартира	47,3	9 043 760	2/27	1 кв.2022	50%	7 495 134-64-17	Прямая продажа от застройщика! Продаётся 2-к квартира квартира общей площадью 47.3 кв.м. на 2-м этаже 27 этажного дома	https://www.cian.ru/sale/flat/193513839/
Аналог 5	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	квартира	51	11 628 000	3/20	2 кв.2021	64%	7 495 134-69-35	Новостройка! Продается 1-комн. кв-ра площадью 51 кв.м, (Блок 2.1, Секция 4) 3 этаж 20-этажного дома в ЖК "Западный порт" от Группы ПИК. Жилой комплекс "Западный порт" возводится в престижном районе на берегу Москвы-реки, в 5 мин. пешком от метро "Фили".	https://www.cian.ru/sale/flat/200334069/

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.

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 - 2018. Квартиры под редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г, стр.283, таблица 214»

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 214

Скидки на цены предложений квартир на неактивном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	9%	7%	11%
2	Москва	9%	6%	13%
3	Новосибирск	9%	6%	12%
4	Саратов	9%	6%	13%
5	Липецк	9%	8%	10%
6	Ижевск	8%	5%	11%
7	Петрозаводск	9%	8%	10%
8	Владивосток	8%	6%	11%
9	Архангельск	8%	5%	12%

В связи с тем, что объект оценки и аналоги расположены в г. Москва, корректировка применяется в размере 9%.

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, расположенная 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 (справедливую) стоимость. Удобно расположенная или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенная в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Объекты, расположенная 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.

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 помещения 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 многоуровненных 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+».

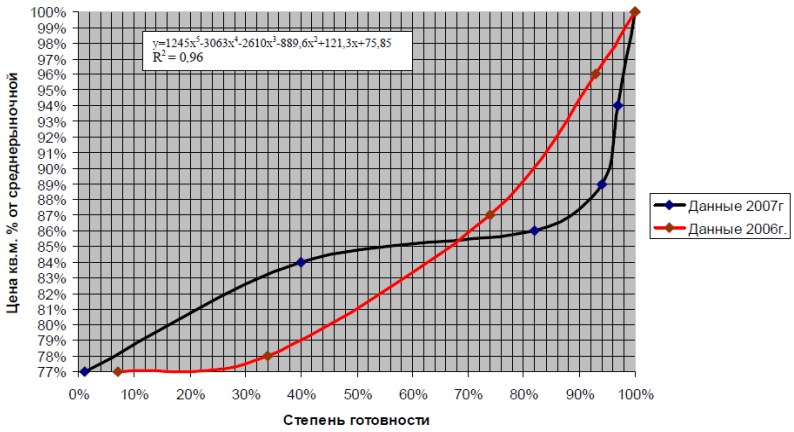
Расчет корректировки на состояние помещений при определении величины арендной ставки в рамках сравнительного подхода отличается от методики определения корректировки на состояние помещений при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка является относительной процентной. Корректировка может вносится 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.

Ввиду того, что оцениваемые квартиры – без отделки, а также большинство отобранных квартир - также без отделки, то к таким квартирам-аналогам корректировка не применялась и составила 0%.

Готовность здания. На момент оценки оцениваемое здание недостроено, готовность здания составляет 87%.
Расчет поправки произведен на основании данных с сайта: http://vsenovostroyki.ru/
А также в соответствии с методикой: http://www.rosrazvitie.ru/customfiles/Image/stoimost_gotovnost.pdf

Зависимость между ценой на готовый объект и его готовностью выразается графиком и формулой, представленной ниже:



Источник: http://www.rosrazvitie.ru/customfiles/Image/stoimost_gotovnost.pdf

Значение корректировки составляет:
Для квартир площадью до 45 кв.м.

- 5% в сторону уменьшения для объекта аналога №1
- 1% в сторону уменьшения для объекта аналога № 2
- 1% в сторону уменьшения для объекта аналога № 3
- 24% в сторону увеличения для объекта аналога №4
- 13% в сторону увеличения для объекта аналога № 5

Для квартир от 45 кв.м до 75 кв.м:

- 5% в сторону уменьшения для объекта аналога №1
- 3% в сторону уменьшения для объекта аналога № 2
- 4% в сторону уменьшения для объекта аналога № 3
- 16% в сторону увеличения для объекта аналога №4
- 6% в сторону увеличения для объекта аналога № 5

Этаж. На стоимость нежилых 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. Ввиду того, что объекты аналоги и объекты оценки расположены на не последнем и не на первом этажах зданий – корректировка не применялась. Значение корректировки составляет (+/-) 0%

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

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

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:

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

где: C1i – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога до корректировок;
C2i – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога после корректировок.

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

Таблица № 8: Расчет стоимости права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир до 45 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер» , расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации (тел.)	https://www.cian.ru/sale/flat/181530221/	https://www.cian.ru/sale/flat/199307773/	https://www.cian.ru/sale/flat/199308165/	https://www.cian.ru/sale/flat/198450230/	https://www.cian.ru/sale/flat/197580046/	
Стоимость продажи, руб.	10 233 600	10 197 460	12 230 350	7 161 380	8 688 480	-
Площадь, кв.м.	41,0	39,80	40,70	32,50	36,80	
Цена предложения, руб/м2	249 600	256 218	300 500	220 350	236 100	-
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.	249 600	256 218	300 500	220 350	236 100	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	249 600	256 218	300 500	220 350	236 100	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	249 600	256 218	300 500	220 350	236 100	
Дата продажи/Дата выставления на торги	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	249 600	256 218	300 500	220 350	236 100	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-
Объект сделки	квартира площадью до 45 кв.м.	квартира площадью до 45 кв.м.	квартира площадью до 45 кв.м.	квартира площадью до 45 кв.м.	квартира площадью до 45 кв.м.	квартира площадью до 45 кв.м.
Скорректированная цена, руб.	227 136	233 158	273 455	200 519	214 851	-
Местоположение	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	ЖК "Счастье на Пресне", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Красногвардейский бул., 15С2	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	**ЖК "Центр Сити" ЦАО, г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1**
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	1 кв. 2019г.	2 кв.2019	1 кв.2022	3 кв.2020	Дом недостроен
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	100%	90%	90%	50%	64%	87%
Корректировка на степень готовности	-5%	-1%	-1%	24%	13%	
Общая площадь помещений, кв. м	41,0	39,8	40,7	32,5	36,80	
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	24/44	12/12	2/21			
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	
Стоимость продажи, руб./кв. м	227 136	233 158	273 455	200 519	214 851	-
Суммарная процентная корректировка	-5,0%	-1,3%	-1,3%	23,9%	12,6%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	215 882	230 222	270 011	248 504	242 017	-
Весовые коэффициенты	-0,36	-0,48	-0,48	0,38	1,94	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	-77 515	-110 064	-129 087	94 340	468 443	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						**246 120**
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						**246 000**

Таким образом, стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью до 45 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер», расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1. (готовность дома 87%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 246 000 руб.

Таблица № 9: Расчет стоимости права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью квартир от 45 до 75 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер» , расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации (тел.)	https://www.cian.ru/sale/flat/201198245/	https://www.cian.ru/sale/flat/199307841/	https://www.cian.ru/sale/flat/196031300/	https://www.cian.ru/sale/flat/199087909/	https://www.cian.ru/sale/flat/200334069/	
Стоимость продажи, руб.	14 790 000	14 166 740	12 345 340	9 105 700	11 628 000	-
Площадь, кв.м.	72,0	62,30	56,63	53,50	51,0	
Цена предложения, руб/м2	205 417	227 396	218 000	170 200	228 000	-
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.	205 417	227 396	218 000	170 200	228 000	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	205 417	227 396	218 000	170 200	228 000	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
Скорректированная цена, руб.	205 417	227 396	218 000	170 200	228 000	
Дата продажи/Дата выставления на торги	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	205 417	227 396	218 000	170 200	228 000	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-
Объект сделки	квартира площадью 45-70 кв.м.	квартира площадью 45-70 кв.м.	квартира площадью 45-70 кв.м.	квартира площадью 45-70 кв.м.	квартира площадью 45-70 кв.м.	квартира площадью 45-70 кв.м.
Скорректированная цена, руб.	186 929	206 930	198 380	154 882	207 480	-
Местоположение	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл2кА	ЖК "Счастье на Сходненской", Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Фабрициуса	ЖК "Береговой", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 3К1	ЖК "Рихард", Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге	ЖК "Западный порт", Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, вл2/1	ЖК "Центр Сити" ЦАО, г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1
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	1 кв. 2019	1 кв.2020	1 кв.2022	2 кв.2021	Дом недостроен
Физические характеристики:						
Степень готовности объекта	100%	95%	98%	60%	75%	87%
Корректировка на степень готовности	-5%	-3%	-4%	16%	6%	
Общая площадь помещений, кв. м	72,0	62,3	56,6	53,5	51,0	
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	7/44	2/22	6/21	8/27	3/20	
Корректировка на этаж	0%	0%	0%	0%	0%	
Стоимость продажи, руб./кв. м	186 929	206 930	198 380	154 882	207 480	-
Суммарная процентная корректировка	-5,0%	-3,2%	-4,3%	15,5%	5,9%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	177 668	200 310	189 903	178 926	219 642	-
Весовые коэффициенты	0,24	0,27	0,25	-0,62	0,87	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	41 979	53 679	47 028	-111 392	191 236	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						**222 530**
Стоимость с учетом округления, руб. за 1 кв. м						**223 000**

Таким образом, стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 55 до 75 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер»», расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1. (готовность дома 87%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 223 000 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 до 45 кв.м., в многофукциональном 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: **246 000,0 руб.**
- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., в многофукциональном 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: **223 000,0 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 № 12: 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 до 45 кв.м.	246 000,0	100%	246 000,0
	Для объектов жилой недвижимости общей площадью квартир от 45 до 75 кв.м.	223 000,0	100%	223 000,0
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 до 45 кв.м., расположенных в многофукциональном 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 87%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 246 000,0 руб.**
- **рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., расположенных в многофукциональном 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 87%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 223 000,0 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. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 11.03.2019г. составляет: 66 878 990,00 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто рублей).

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: рыночная (справедливая) стоимость права требования объектов недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. – 284,47 кв.м. проектной общей площади квартир, что составляет 6 (шесть) квартир, расположенные в многофукциональном 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 11.03.2019г. составляет: 66 878 990,00 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто рублей), в том числе по отдельным квартирам:

Таблица №13: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартиры общей проектной площадью 284,47 кв.м.,, расположенных 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 87%)

№ п/п	№ корпуса	№ секции	Этаж	Условный (строительный) номер квартиры	Количество комнат	Проектная общая площадь квартир (без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас), м2	Рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв.м.площади, руб. без НДС	Рыночная (справедливая) стоимость права требования, руб. без НДС
1	2 корпус	2.2	15	404	1С	32,32	246 000	7 950 720,00
2	3 корпус	3.2	4	93	2	68,81	223 000	15 344 630,00
3	1 корпус	1.7	17	369	2	66	223 000	14 718 000,00
4	1 корпус	1.3	7	84	1	43,39	246 000	10 673 940,00
5	1 корпус	1.3	8	89	1	42,78	246 000	10 523 880,00
6	2 корпус	2.2	10	349	1С	31,17	246 000	7 667 820,00
	Всего:					**284,47**		**66 878 990,00**

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 N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 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) стоимостиданного 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.**

X. 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.

XI. 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.

XII. 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.appartment.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.).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Задание на оценку № 6 от 26.02.2019г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № _6_
к договору №б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «03» июля 2017г.

г. Москва «26» февраля 2019 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 Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности № № 180/18 от 20.12.2018 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 № 6 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 «11» марта 2019 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 Страховое акционерное общество «ВСК» полис №180E0B4070578 от 27.09.2018г. Срок действия договора с 28.09.2018 по 27.09.2019г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч рублей) рублей.
- Донсков Олег Дмитриевич, профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) №21/18/134/804 от 03.05.2018г. страхования ответственности оценщика. Срок действия договора с 15.05.2018г. по 14.05.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (пять 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 N611 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: Права требования по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.18 года

1

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: «11» марта 2019 года
10. Форма Отчета Оценщика: бумажная версия - в 1 (одном) оригинальном экземпляре, электронная версия полного отчета – в 1 (одном) экземпляре.
11. Срок проведения оценки: (_____) рабочих дня.
12. Дата представления Отчета Заказчику: «11» марта 2019 года.
13. Размер вознаграждения Оценщику составляет 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Упрощенная система налогообложения – ув. № 1196 от 20.12.2004 г.).
14. Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находятся 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

Заместитель Генерального директора,
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

_____ /**Антипов Н.Н.**

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./

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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

г. Москва «20» 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,

прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.8. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

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

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»,
ОГРН 5167746175350, 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, р/с 40702810800020000342. Банк: ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225

_____/С.Е. Липаткин/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»
ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770101001
место нахождения: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,
почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1,
р/с №40701810901850000054 в АО "АЛЬФА-БАНК"
кор.счет № 30101810200000000593, БИК 044525593

_____/Н.Н. Антипов/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 19 АПР 2018
Номер регистрации 77-01.09/04/06.3530-77/002/2018-785
Регистратор Савина Ю.А

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 учетом 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:

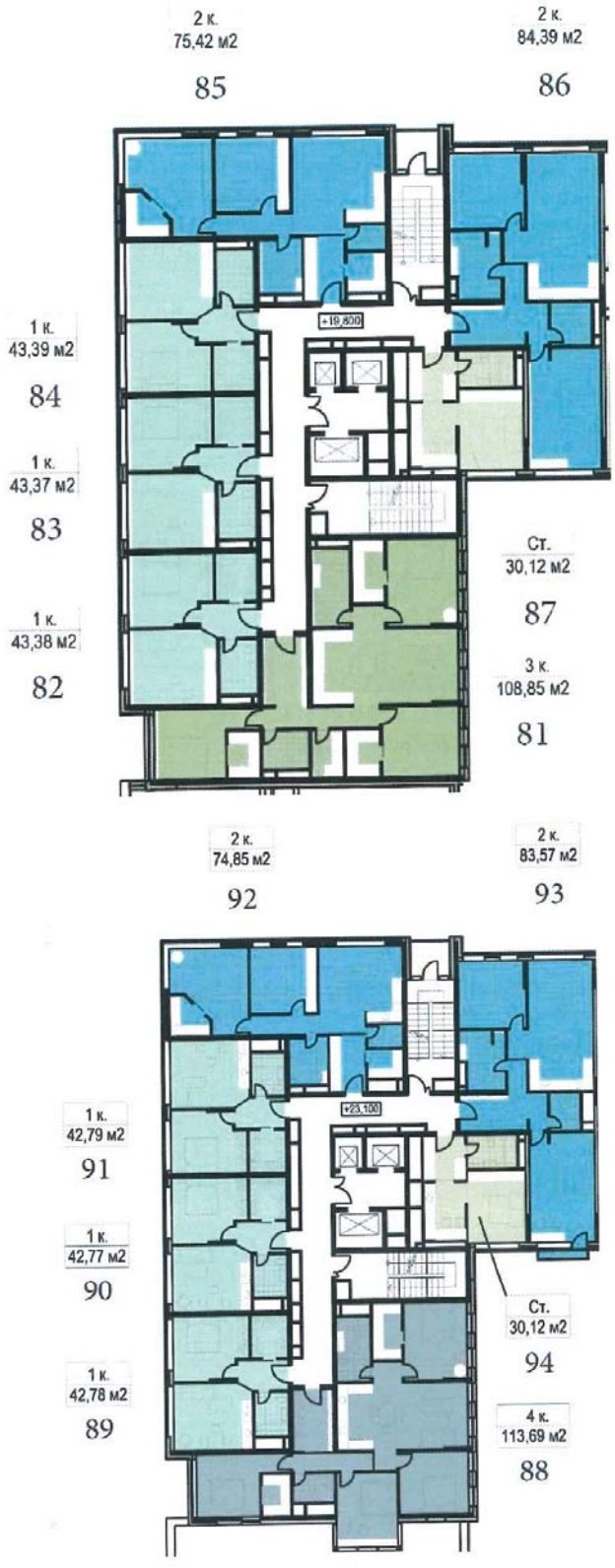
№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.

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

3к. 94,71 м2
94
3к. 110,83 м2
86
2к. 68,81 м2
93
2к. 68,84 м2
87
1к. 44,21 м2
88
2к. 68,84 м2
92
1к. 43,50 м2
89
1к. 44,21 м2
91
3к. 108,74 м2
90
Секция 3.2

3 к
113,46 м2
291
3 к
108,94 м2
288
2 к
66,00 м2
369
1 к
43,28 м2
290
1 к
43,09 м2
289
1 к
53,05 м2
372
1 к
40,82 м2
371
2 к
50,02 м2
370


2 к.
75,42 м2
85
2 к.
84,39 м2
86
+19,800
1 к.
43,39 м2
84
1 к.
43,37 м2
83
1 к.
43,38 м2
82
Ст.
30,12 м2
87
3 к.
108,85 м2
81
2 к.
74,85 м2
92
2 к.
83,57 м2
93
+23,100
1 к.
42,79 м2
91
1 к.
42,77 м2
90
1 к.
42,78 м2
89
Ст.
30,12 м2
94
4 к.
113,69 м2
88

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»

_____ /С.Е. Липаткин/

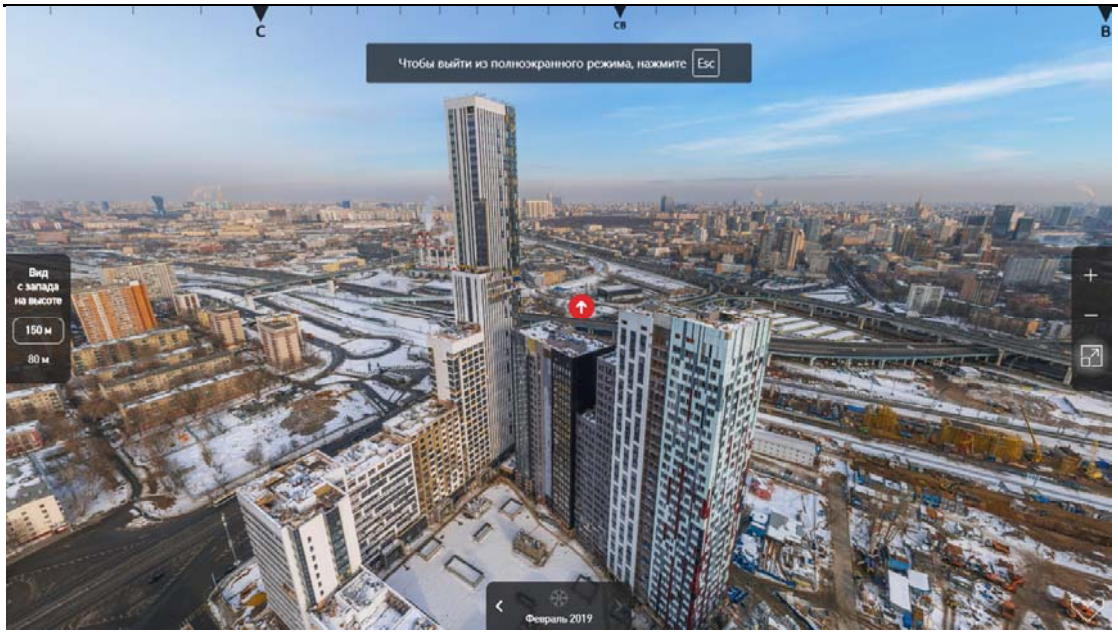
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»

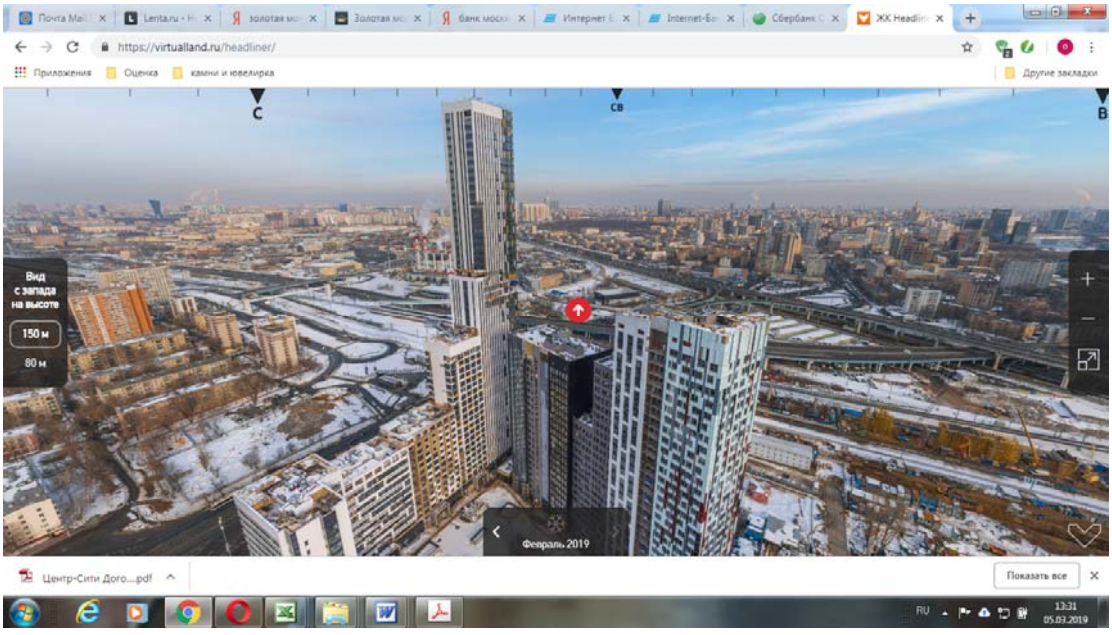
_____ / Н.Н. Антипов /

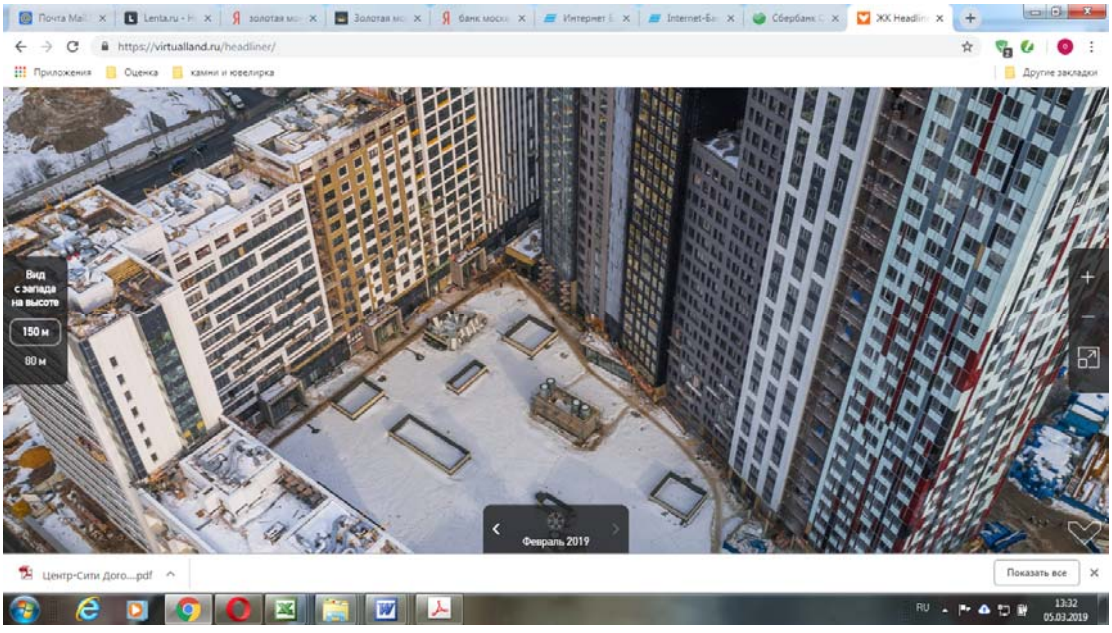
«Жилой квартал
Сити»
МОСКВА

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Изображение многофукционального 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 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м. (готовность дома 87%)







https://virtualland.ru/headliner/

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Планировочные решения многофукционального 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 1

Генеральный план

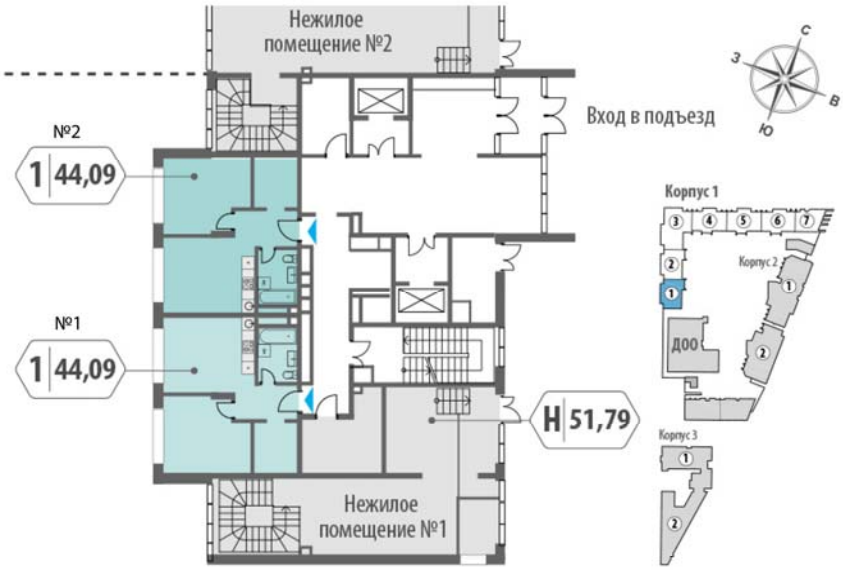
БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО **Корпус 1**

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 6
Секция 2 - этажей 6
Секция 3 - этажей 14
Секция 4 - этажей 12
Секция 5 - этажей 13
Секция 6 - этажей 22
Секция 7 - этажей 51

Секция 1 (этаж 1)



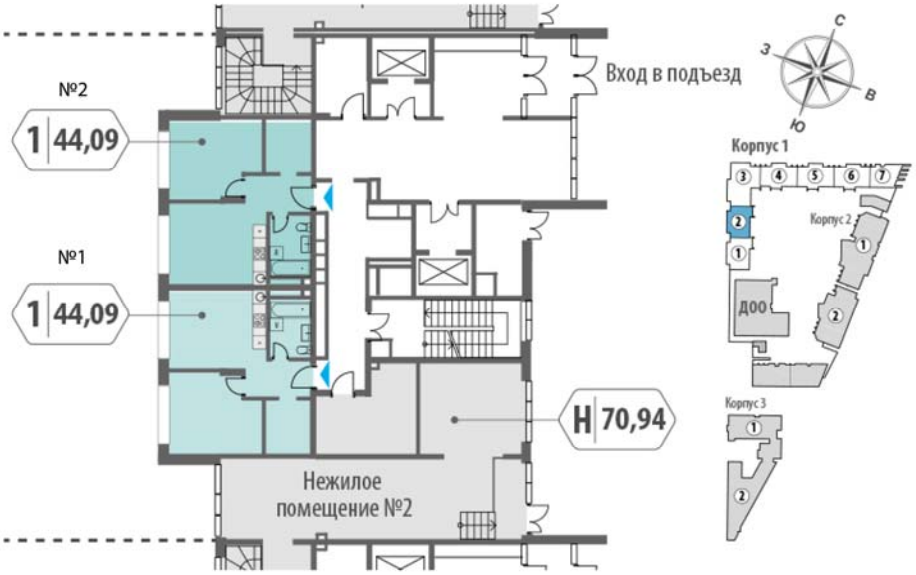
БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО **Корпус 1**

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 6
Секция 2 - этажей 6
Секция 3 - этажей 14
Секция 4 - этажей 12
Секция 5 - этажей 13
Секция 6 - этажей 22
Секция 7 - этажей 51

Секция 2 (этаж 1)



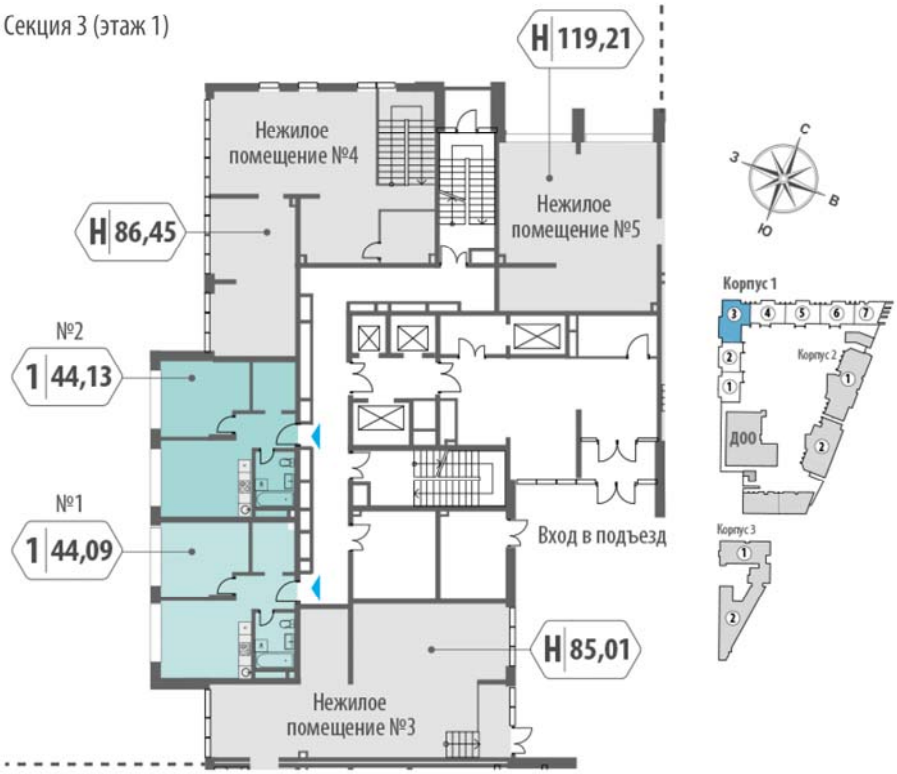
БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО **Корпус 1**

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 6
Секция 2 - этажей 6
Секция 3 - этажей 14
Секция 4 - этажей 12
Секция 5 - этажей 13
Секция 6 - этажей 22
Секция 7 - этажей 51

Секция 3 (этаж 1)

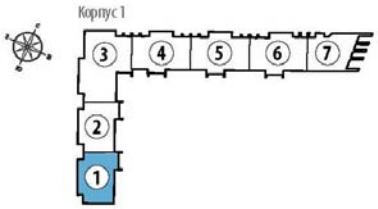


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 1 (этаж 2)

Секция 1 (этаж 3-6)

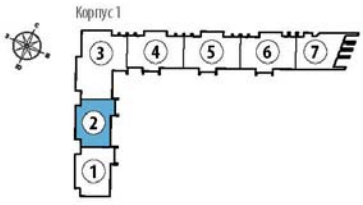


БЕСТ НОВОСТРОЙ (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 2 (этаж 2)

Секция 2 (этаж 3-6)



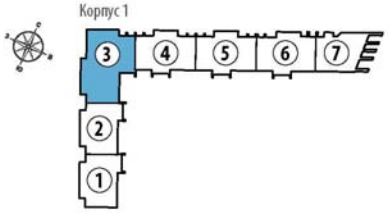
БЕСТ НОВОСТРОЙ (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 3 (этаж 2)

Секция 3 (этаж 3-7)

Секция 3 (этаж 8-14)

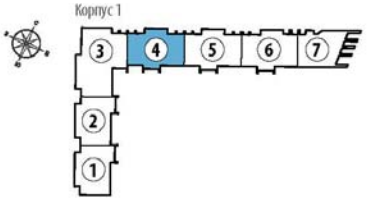


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 4 (этаж 2)

Секция 4 (этаж 3-12)

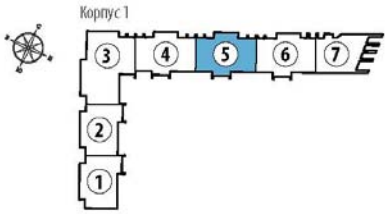


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 5 (этаж 2)

Секция 5 (этаж 3-13)

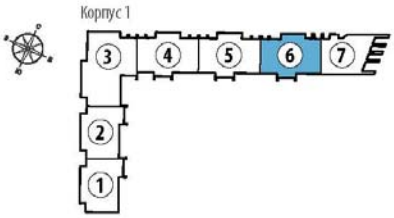


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 1

Секция 6 (этаж 2)

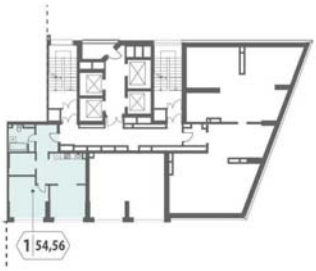
Секция 6 (этаж 3-22)



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

Корпус 1

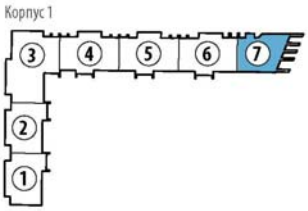
Секция 7 (этаж 2)



Секция 7 (этаж 24-30)

Секция 7 (этаж 3-22)

Секция 7 (этаж 32-51)

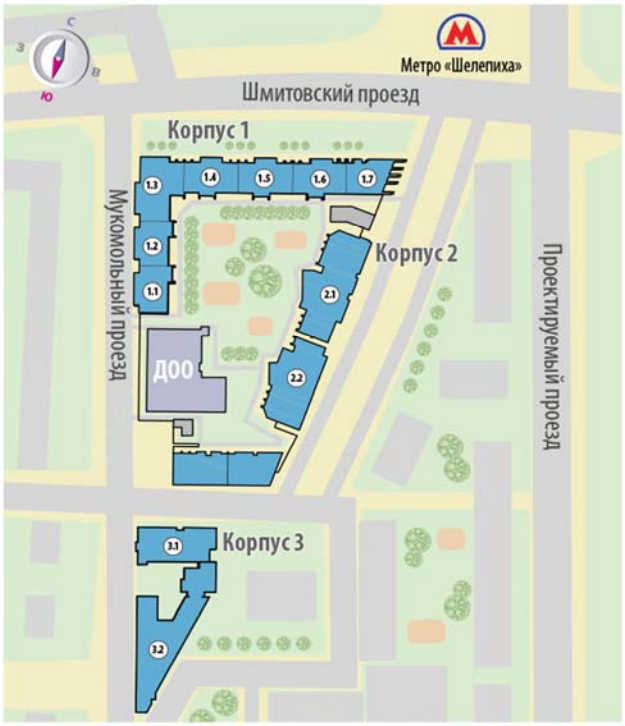


БЕСТ НОВОСТРОЙ
8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 2

Генеральный план

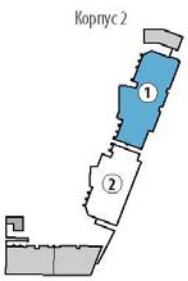


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 2)

Секция 1 (этаж 3)

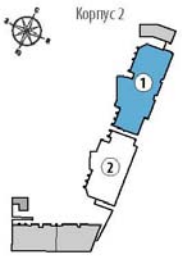


БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 4)

Секция 1 (этаж 5-6)

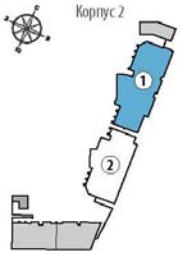


БЕСТ новостройки 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 7-14)

Секция 1 (этаж 15-16)

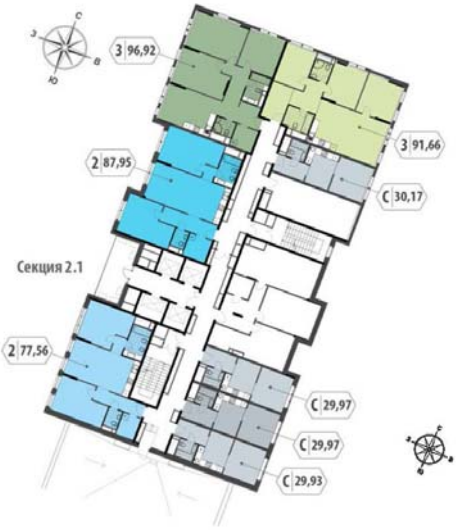


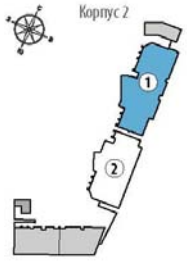
БЕСТ новостройки 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 17)

Секция 1 (этаж 18)

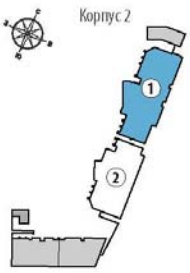




БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 2

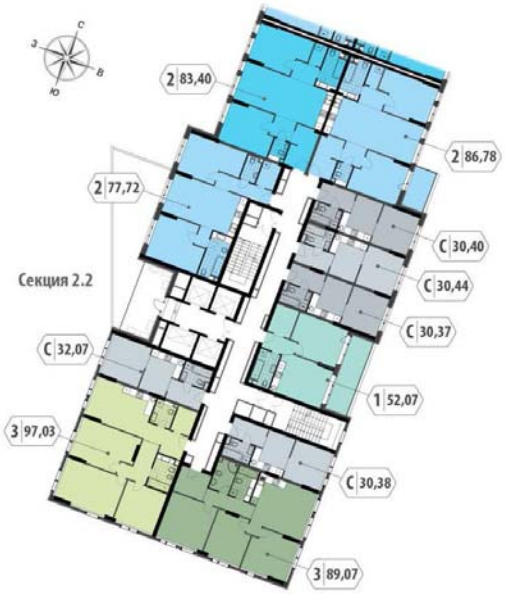
Секция 1 (этаж 19-23)



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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 2)

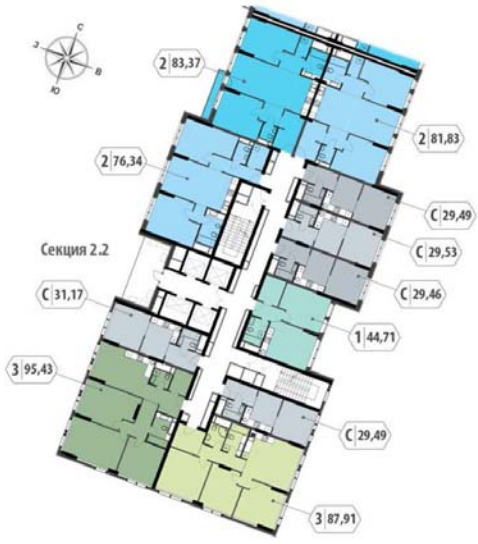


Секция 2 (этаж 3)

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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 4)



Секция 2 (этаж 5)

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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 6)

Секция 2 (этаж 7-14)

БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (499) 995 15 25

Корпус 2

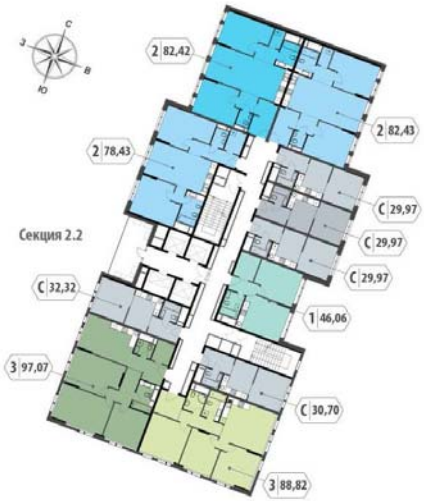
Секция 2 (этаж 15-17)

Секция 2 (этаж 18)

БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (499) 995 15 25

Корпус 2

Секция 2 (этаж 19-24)

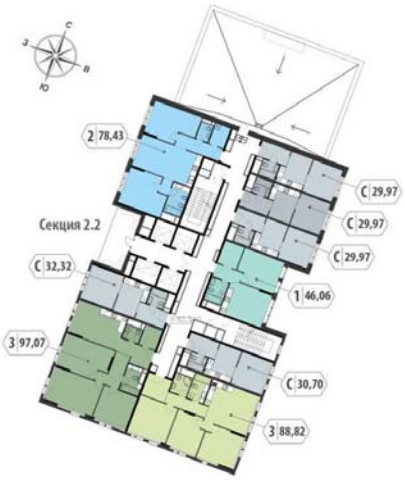


Секция 2 (этаж 25)

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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 26)



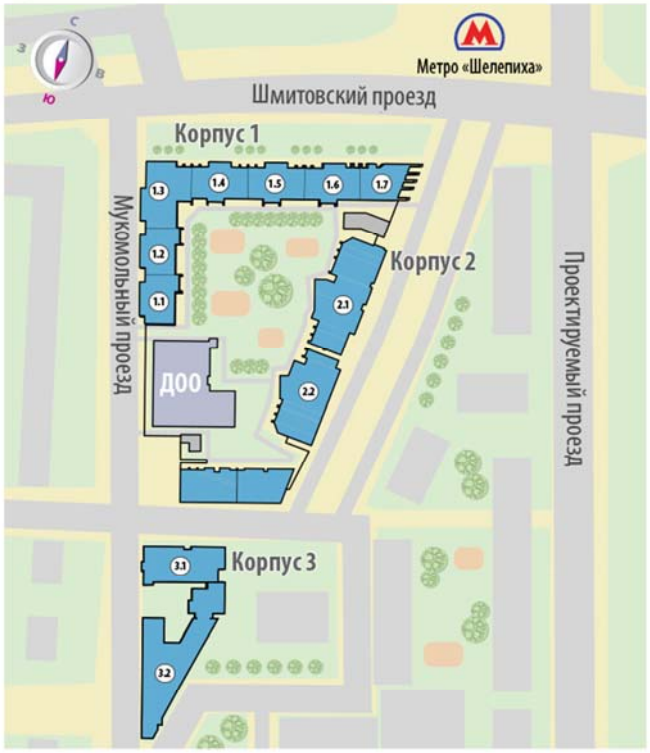
Секция 2 (этаж 27-30)

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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Генеральный план



БЕСТ НОВОСТРОЙ 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)

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

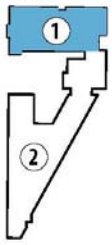
Корпус 3

Секция 1 (этаж 2-6)

Секция 1 (этаж 7)

Секция 1 (этаж 8-10)

Корпус 3



БЕСТ НОВОСТРОЙ 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 2 (этаж 1)

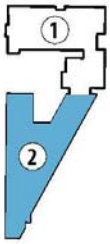
БЕСТ НОВОСТРОЙ 8 (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

Корпус 3

Секция 2 (этаж 2-6)

Секция 2 (этаж 7)

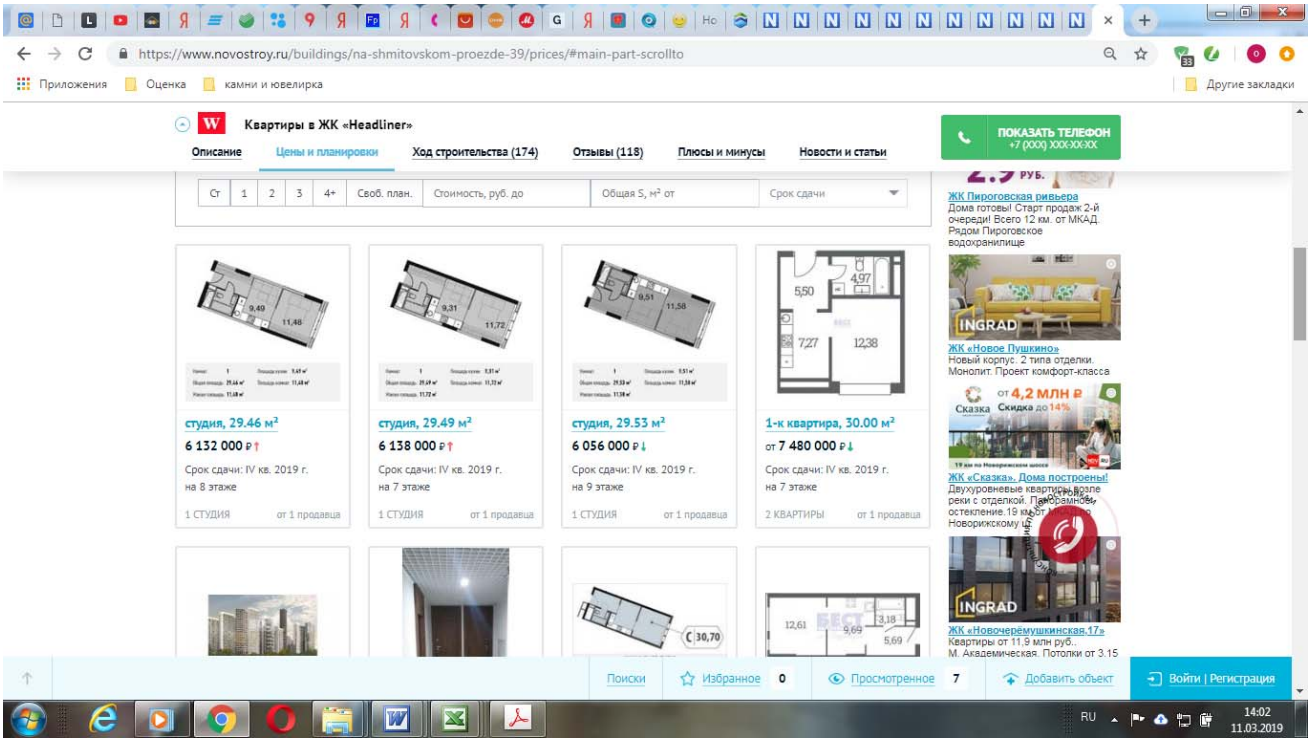
Корпус 3



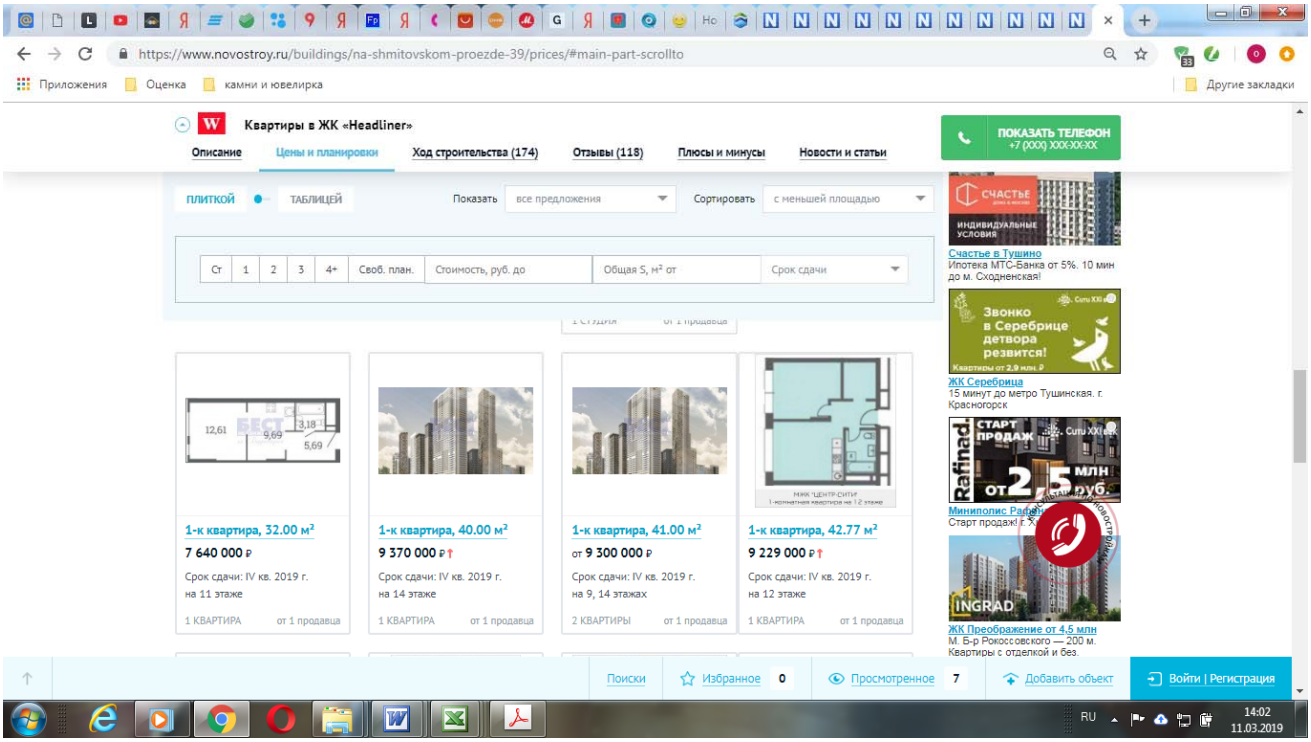
БЕСТ НОВОСТРОЙ (495) 995 15 25 www.best-novostroy.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Планировки и цены компании-застройщика



https://www.novostroy.ru/buildings/na-shmitovskom-proezde-39/prices/#main-part-scrollto

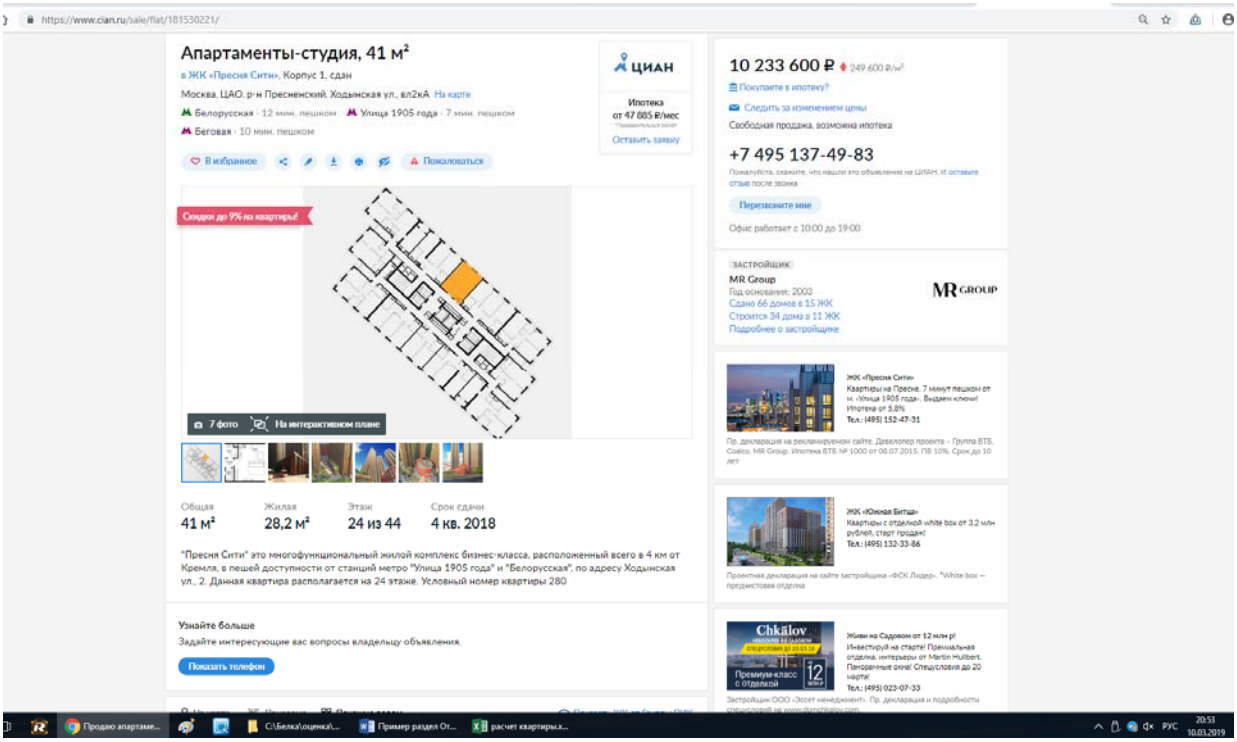


https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-97m-na-shmitovskom-proezde-39-9707-20194/
https://gk-centr-citi.ru/

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

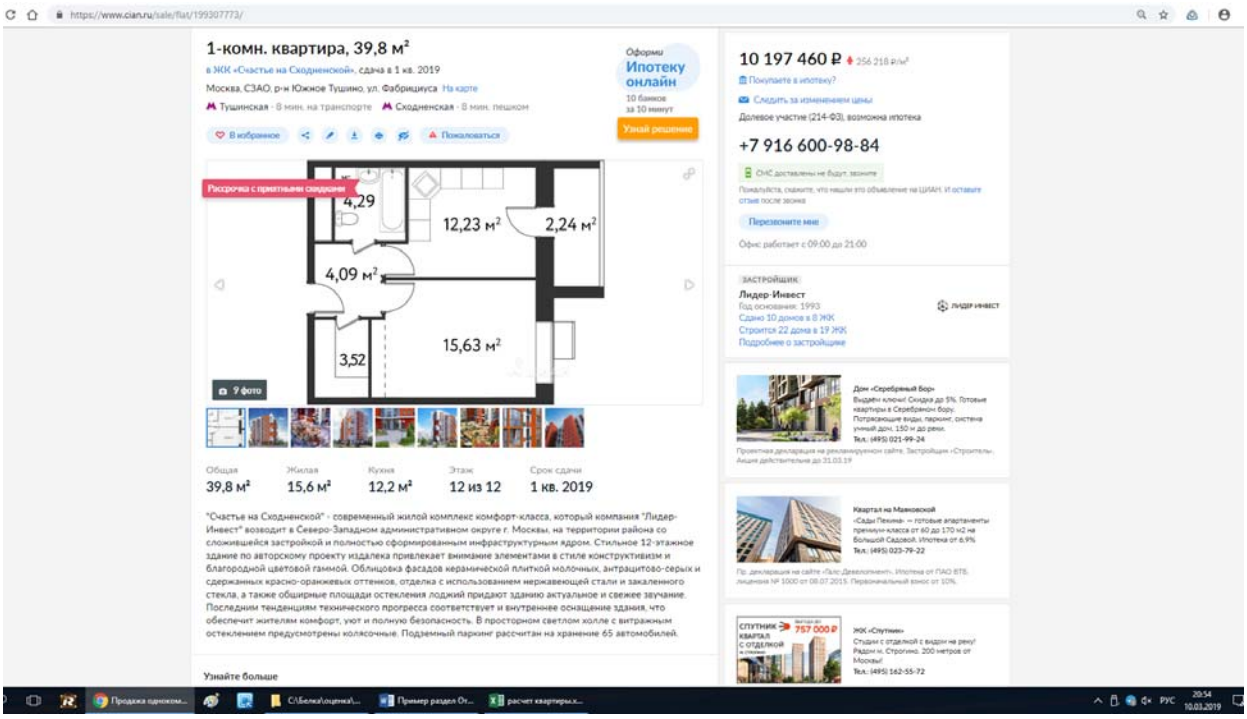
Аналоги объекта оценки:
Площади квартир до 45 кв.м.

Аналог №1



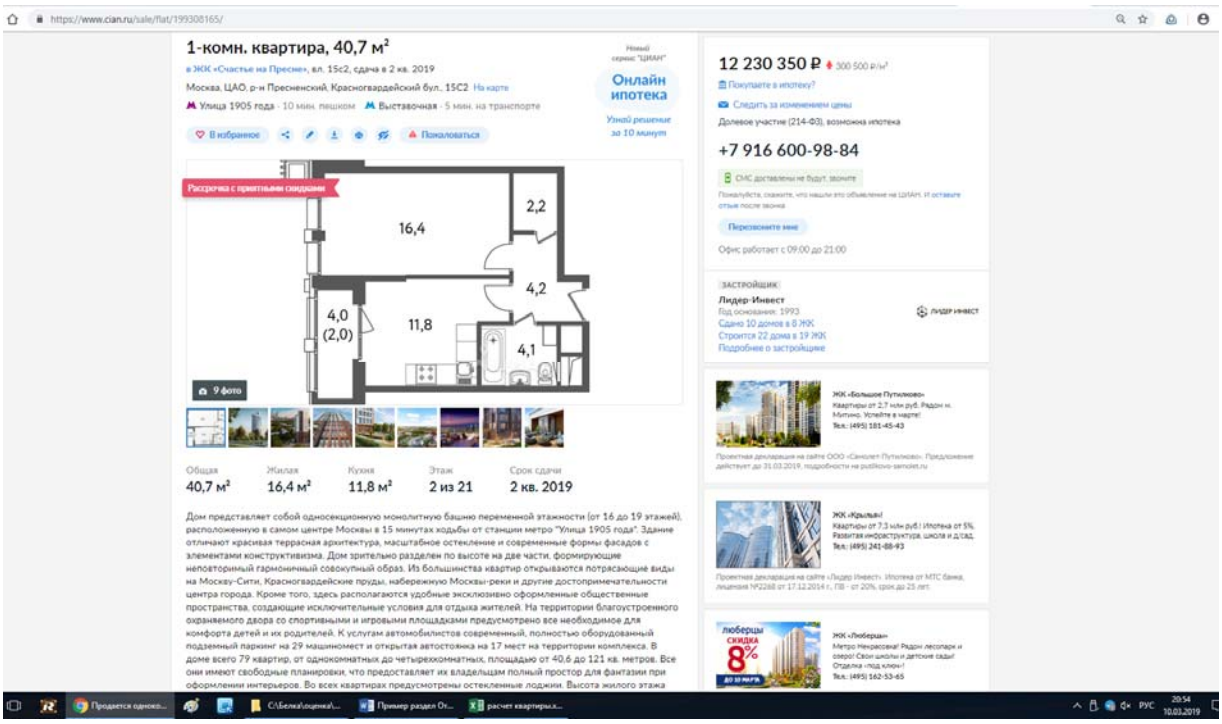
https://www.cian.ru/sale/flat/181530221/

Аналог №2



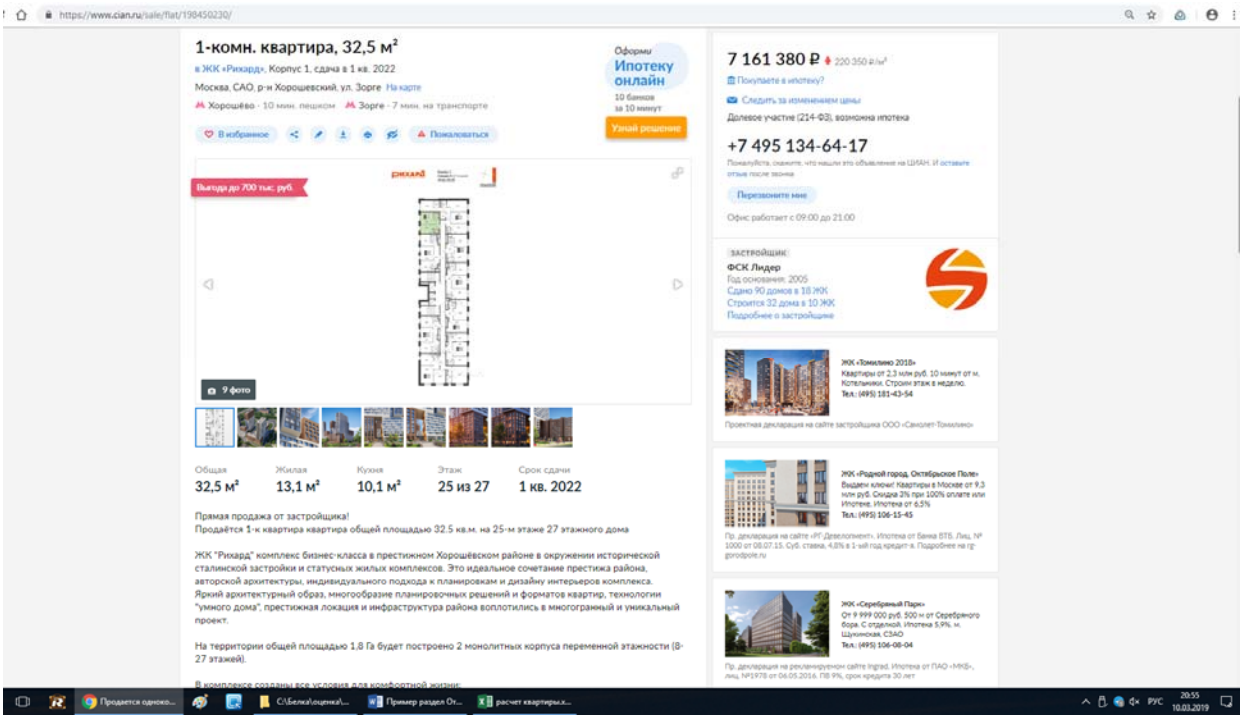
https://www.cian.ru/sale/flat/199307773/

Аналог №3



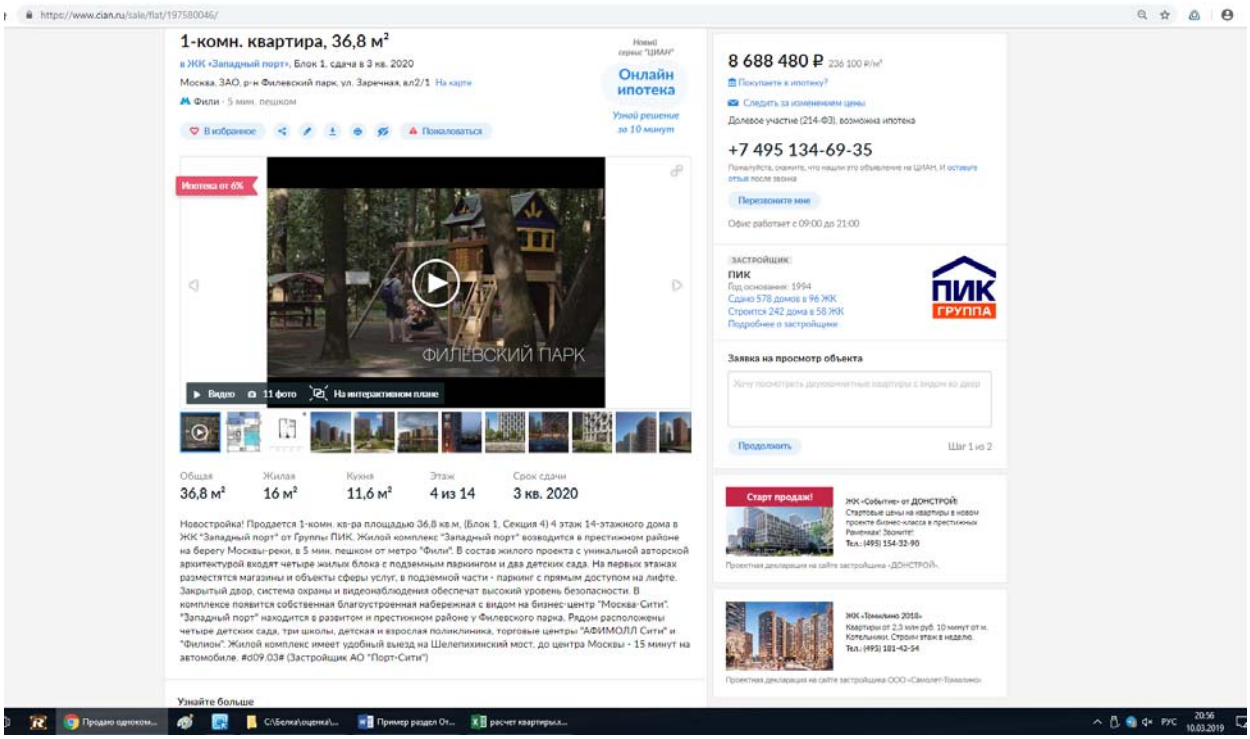
https://www.cian.ru/sale/flat/199308165/

Аналог №4



https://www.cian.ru/sale/flat/198450230/

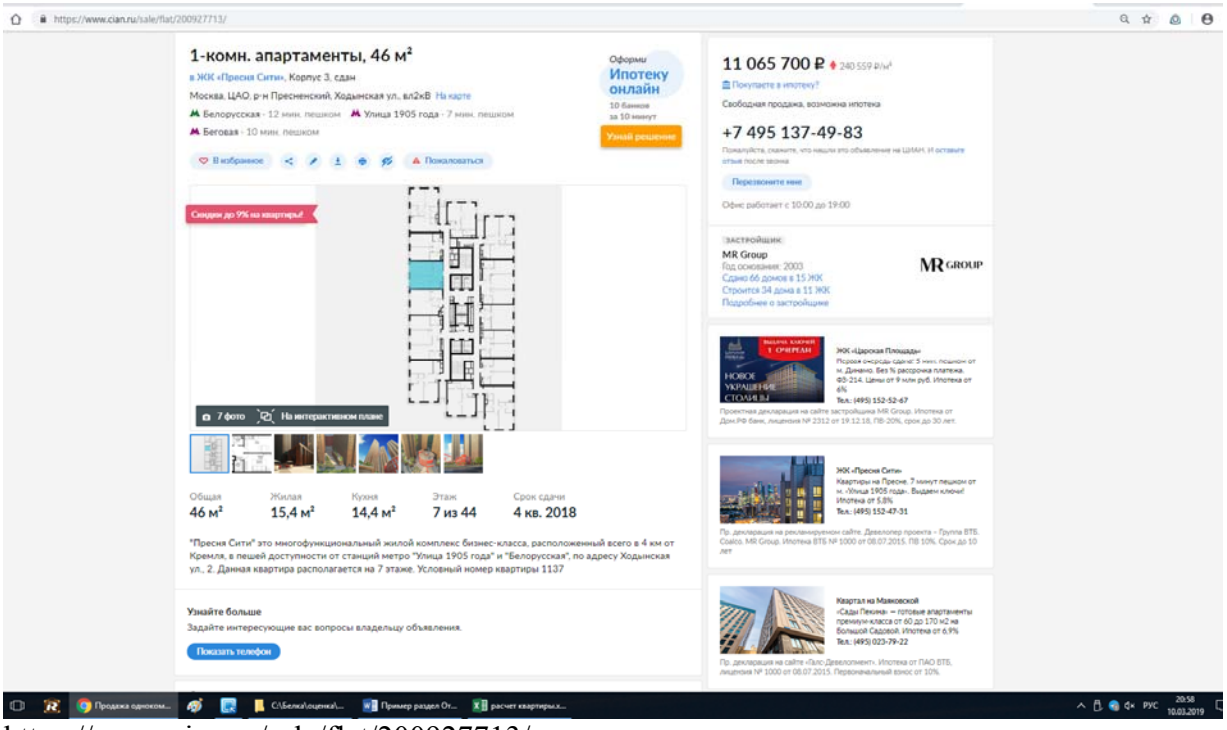
Аналог №5



https://www.cian.ru/sale/flat/197580046/

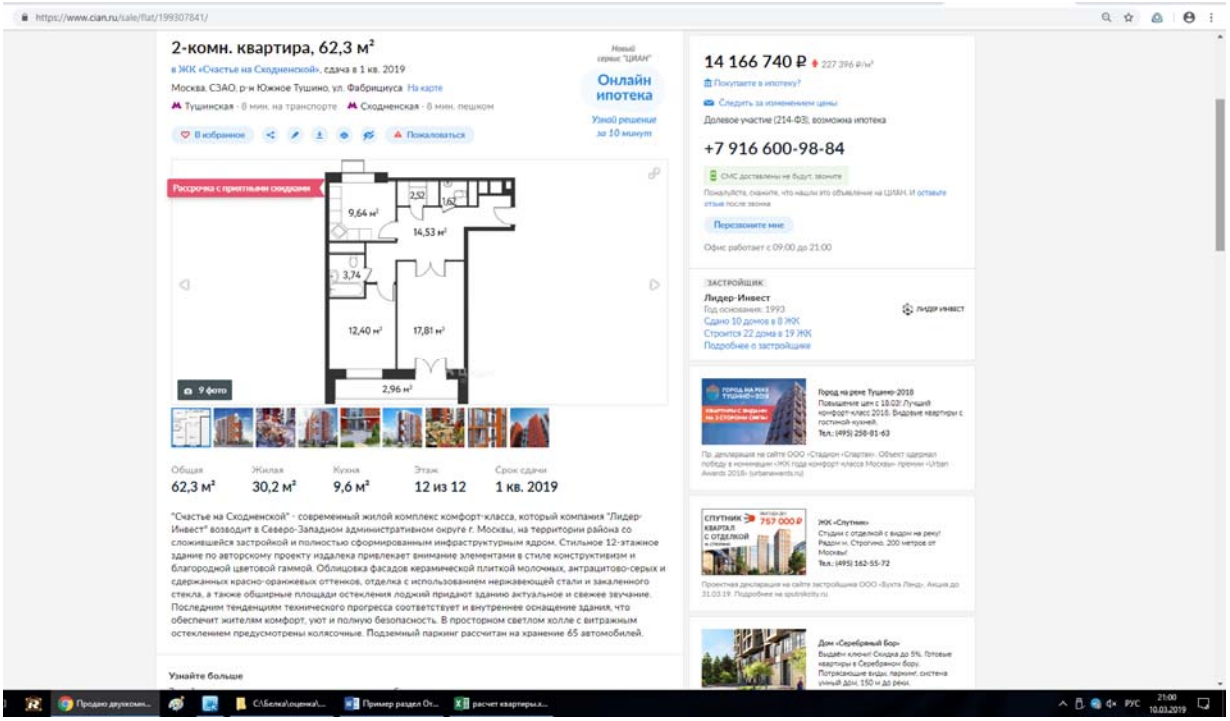
Аналоги объекта оценки:
Площади квартир от 45 до 75 кв.м.

Аналог №1



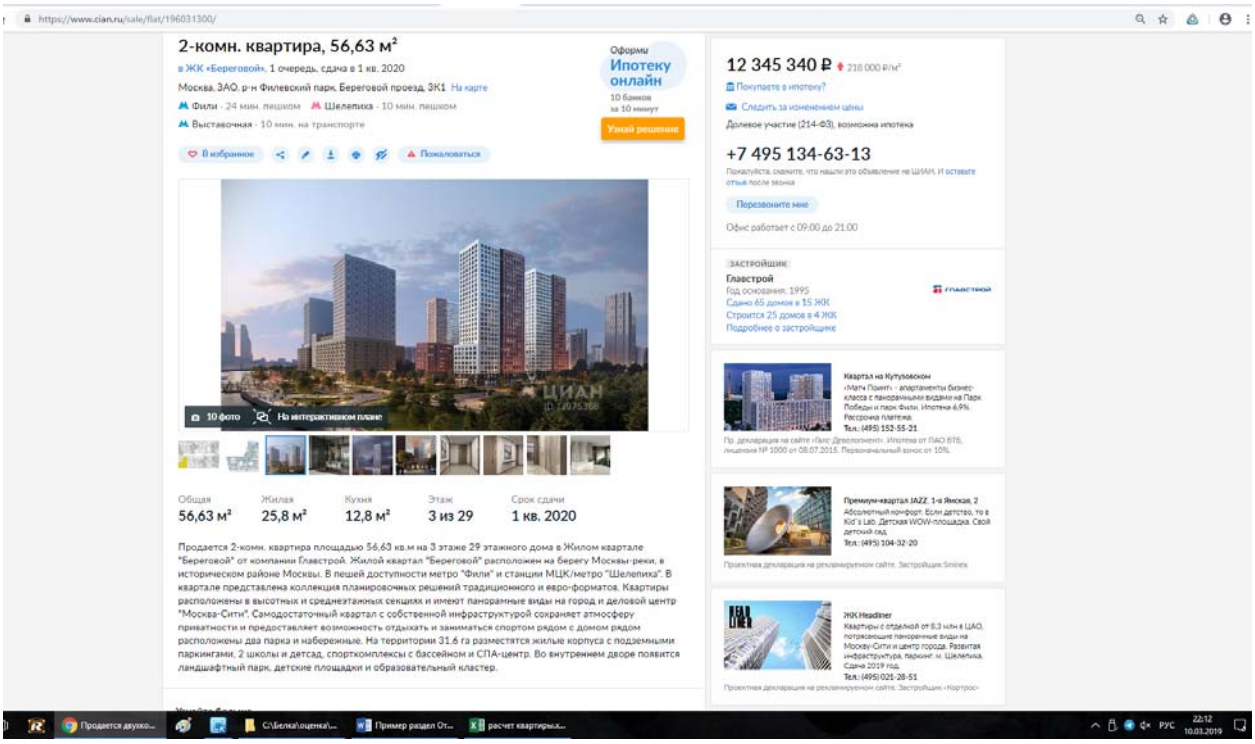
https://www.cian.ru/sale/flat/200927713/

Аналог №2



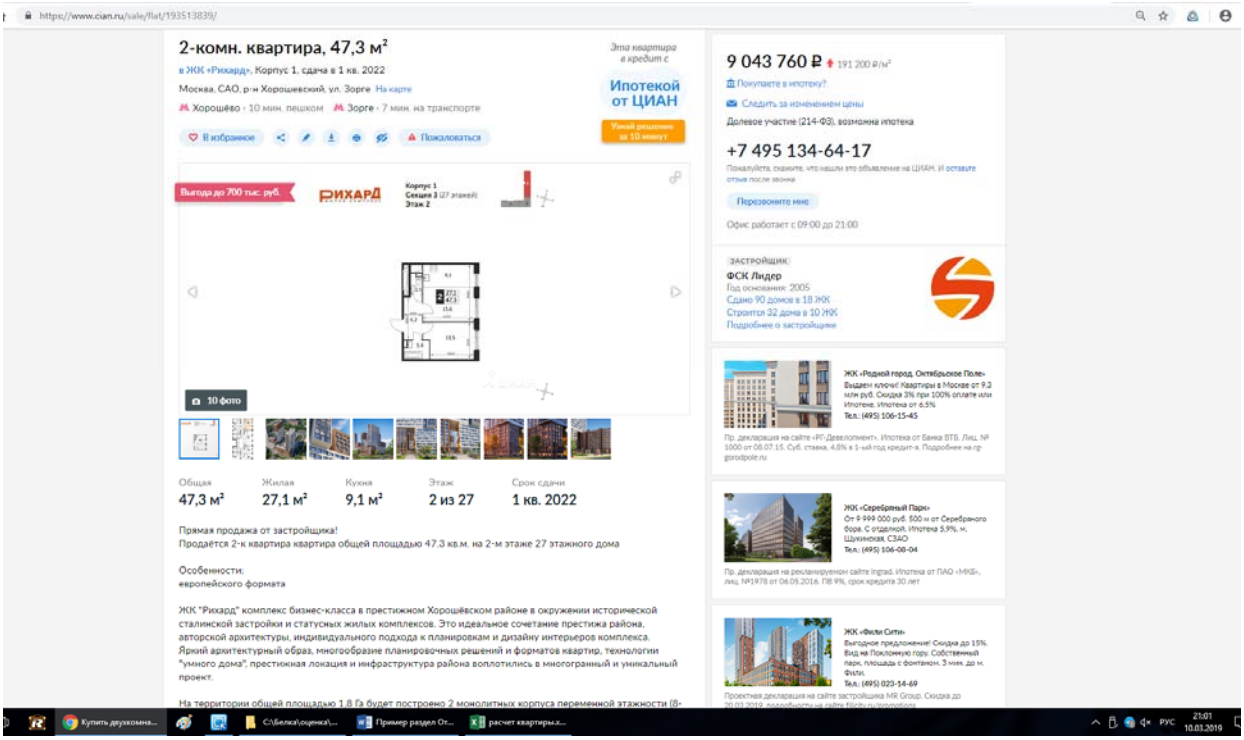
https://www.cian.ru/sale/flat/199307841/

Аналог №3



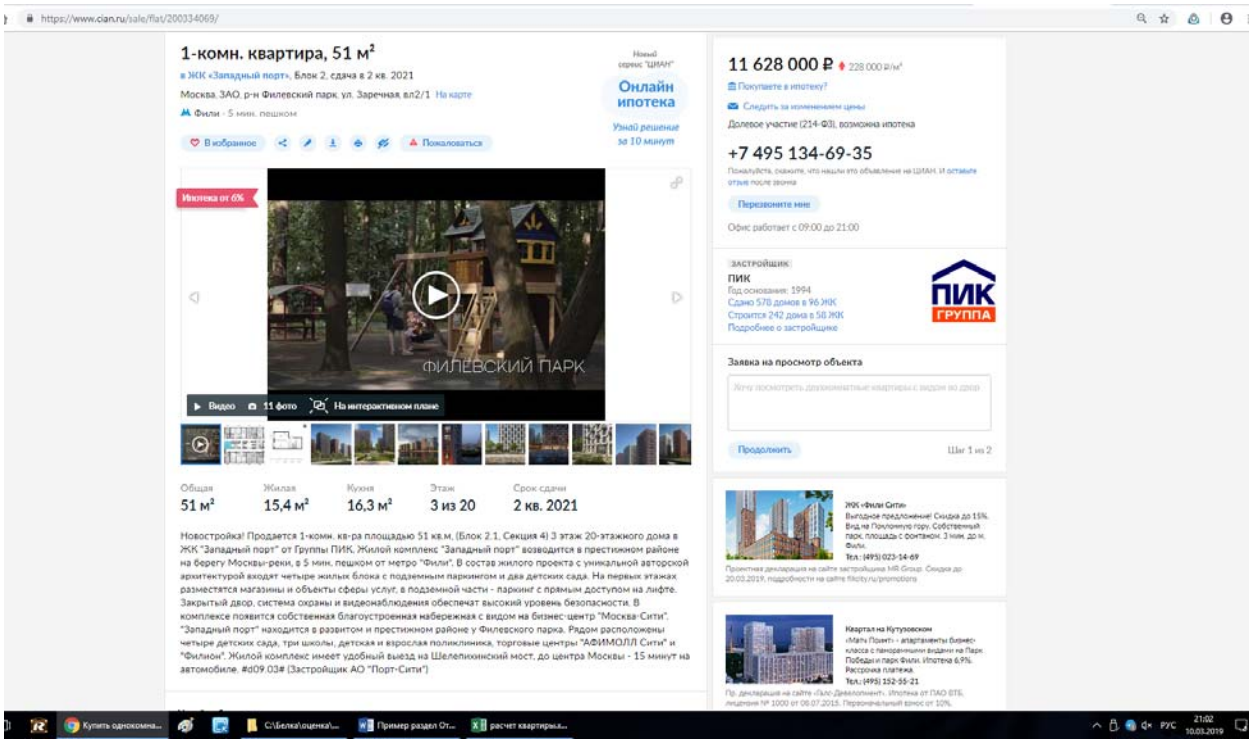
https://www.cian.ru/sale/flat/196031300/

Аналог №4



https://www.cian.ru/sale/flat/193513839/

Аналог №5



https://www.cian.ru/sale/flat/200334069/

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Комплекс-Консалтинг»

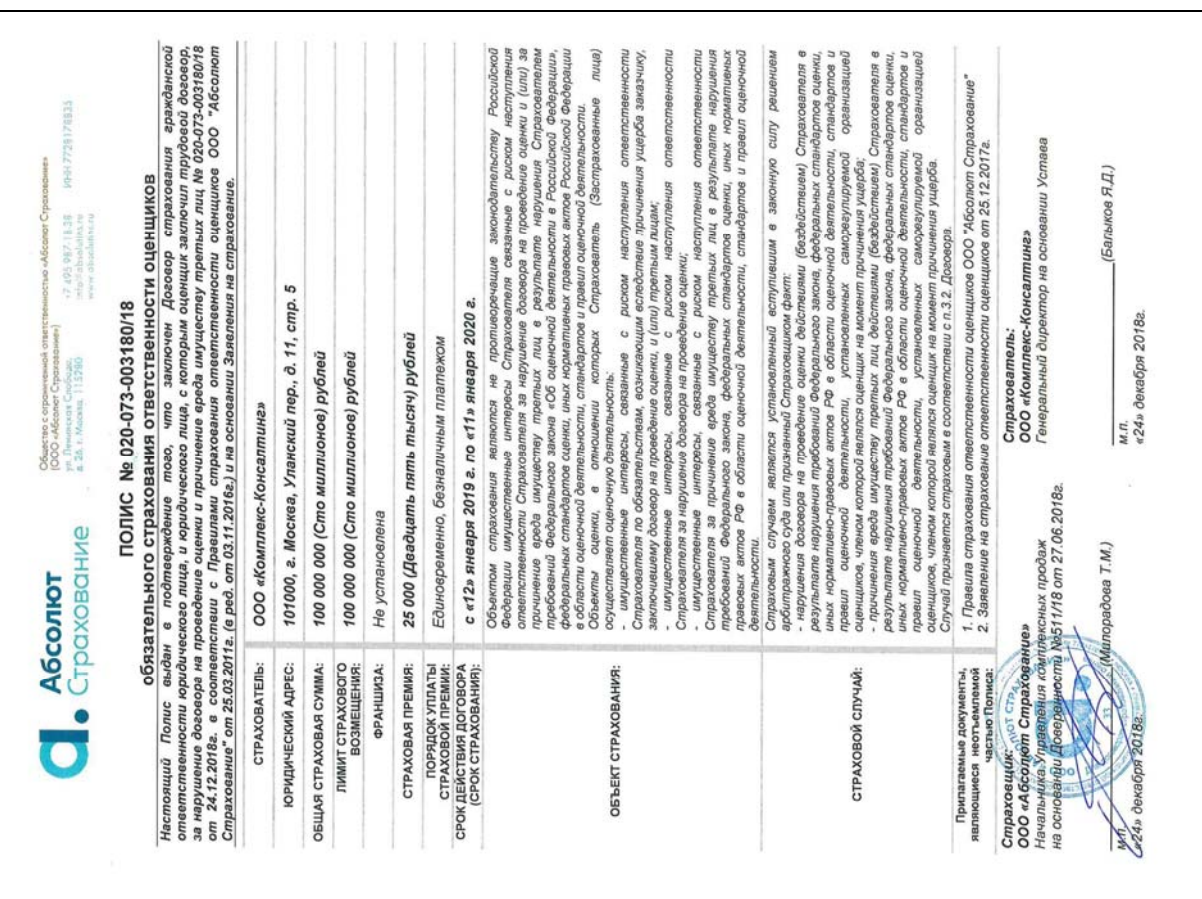
ИНН 7708545212
Адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 1097
Дата выдачи 07 ноября 2007 г.

Президент НП «СМАО» Федотова М.А.

СВИДЕТЕЛЬСТВО



Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26, г. Москва, 115280
+7 495 987-11-38
info@absolutstr.ru
www.absolutstr.ru
ИНН 7728176835

ПОЛИС № 020-073-003180/18
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-003180/18 от 24.12.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Комплекс-Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2019 г. по «11» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.12.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальника Управления комплексных продаж
на основании Доверенности №511/18 от 27.06.2018г.
(Милорадова Т.М.)
м.п.
«24» декабря 2018г.

Страхователь:
ООО «Комплекс-Консалтинг»
Генеральный директор на основании Устава
(Балыков Я.Д.)
м.п.
«24» декабря 2018г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Государственный университет по землеустройству

ДИПЛОМ

ИВС 0251156

Решением Государственной аттестационной комиссии

от девятнадцатого июня 2003 года

Донской Олег Дмитриевич

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

инженера

по специальности "Городской кадастр"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 3915

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1733

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 499132

Настоящий диплом выдан Донскову Олегу Дмитриевичу

в том, что он(а) с 17 марта 2003 г. по 17 октября 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 октября 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Донскова Олега Дмитриевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2003

МПФ Гознак. 1396.

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

ДОГОВОР (ПОЛИС) №21/18/134/804
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва «03» мая 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьеву Оксану Александровну, действующую на основании Доверенности № 275-Д от 10.01.2018г., с одной стороны, и **Донсков Олег Дмитриевич**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «03» мая 2018 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (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.

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.

3.4. 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).

4. 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:	5 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения 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 Договора страхования:	100 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 100 000,00 руб.

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:	5 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

5 301,00 (Пять тысяч триста один и 00/100) руб.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «15» мая 2018 г. по 24.00 часа «14» мая 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), 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 нем 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.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

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 2018 г.

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.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:
10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «03» мая 2018 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
o Впервые заключаемый

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»
Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7
р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»
г. Москва БИК 044525174
к\с 30101810945250000174
ИНН 7707067683, КПП 997950001

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Донсков Олег Дмитриевич
Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Текстильщиков, д.13,кв.32
Тел: (916) 723-48-63
Паспортные данные: серия 2200, № 661488, кем выдан: УВД Нижегородского р-на, г. Н- Новгорода когда выдан:22.05.2001 г.
ИНН 526210453205

Директор по работе с ключевыми клиентами

_____ **Воробьева О.А.**

М.П.

_____ **Донсков О.Д.**

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ) №21/18/134/804
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
от «03» мая 2018 г.

г. Москва 29 октября 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора по работе с ключевыми клиентами Дирекции по работе с торговыми предприятиями Центра по работе с ключевыми клиентами Блока корпоративного страхования Воробьевой Оксаны Александровны, действующей на основании Доверенности № 275-Д от 09.01.2018г., и **Донсков Олег Дмитриевич**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ) №21/18/134/804 страхования ответственности оценщика от «03» мая 2018 г. (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон изложить раздел 4. «Страховая сумма» Договора страхования в следующей редакции:

4.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:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования:	100 000,00 руб.
4.3. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 100 000,00 руб.
4.4. 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:	30 000 000,00 руб.

2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере **3 325,00** (Три тысячи триста двадцать пять) руб. 00 коп.
3. Дополнительная страховая премия уплачивается Страхователем единовременно, безналичным расчетом в срок до 02 ноября 2018 г.
4. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания, но не ранее поступления дополнительной страховой премии в соответствии с п. 2 настоящего Соглашения Страховщику в полном объеме.
6. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК: **ПАО СК «Росгосстрах»** Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3 Адрес для корреспонденции: 119991, Российская Федерация, г. Москва – 59, ГСП-1, ул. Киевская, д.7 р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г. Москва БИК 044525174 Банковские реквизиты: Кс 30101810945250000174 ИНН 7707067683, КПП 997950001	**СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Донсков Олег Дмитриевич** Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Текстильщиков, д.13,кв.32 Тел: (916) 723-48-63 Паспортные данные: серия 2200, № 661488, кем выдан: УВД Нижегородского р-на, г. Н-Новгорода когда выдан:22.05.2001 г. ИНН 526210453205
За СТРАХОВЩИКА: **Воробьева О.А.**	**За СТРАХОВАТЕЛЯ:** **Донсков О.Д.**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003620-1 «14» февраля 2018 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 2018 г. № 49

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 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)

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков):

Наличие жалоб на оценщика и результат их рассмотрения:

Поступила жалоба в 3 квартале 2013г. Нарушения не выявлены.

Наличие дисциплинарных взысканий с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах

Взысканий не имеет

Информация об устранении нарушений и взысканий, если имели место:

Нарушений и взысканий не было.

Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда:

Фактов обращения взыскания на средства компенсационного фонда не было.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» октября 2018 года.

Дата составления выписки «16» октября 2018 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО» _____ И.В. Есина