

Конфиденциально**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ****КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ***Местонахождение: г.Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.3 стр.1**Юр.адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5**E-mail: 1083716@mail.ru; www.Okonsult.ru**тел.: (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ****ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-09/2018**

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 № 4 от 22.08.2018г.
к Договору № б/н о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по
оценке от 03.07.2017г.**

по состоянию на 13 сентября 2018г.**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 № 020-073-001605/17 от 25.12.2017г. Срок действия договора с 12.01.2018г. по 11.01.2019г. 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: 13 сентября 2018 года**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 13 сентября 2018 года****ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»****ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»****Москва
2018г.**

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 № 4 от 22.08.2018г. 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 № **01-09/2018**. Оценка проведена по состоянию на 13 сентября 2018 года. Дата составления отчета – 13 сентября 2018 года.

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

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение: **рыночная (справедливая) стоимость права требования 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 многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 по состоянию на 13.09.2018г. составляет: 65 981 030,00 (Шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча тридцать рублей), в том числе по отдельным квартирам:**

Таблица №1: рыночная (справедливая) стоимость права требования квартир общей проектной площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофункциональном жилом комплексе ЖК «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. (готовность дома 84%)

№ 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	240 000	7 756 800,0
2	3 корпус	3.2	4	93	2	68,81	223 000	15 344 630,0
3	1 корпус	1.7	17	369	2	66	223 000	14 718 000,0
4	1 корпус	1.3	7	84	1	43,39	240 000	10 413 600,0
5	1 корпус	1.3	8	89	1	42,78	240 000	10 267 200,0
6	2 корпус	2.2	10	349	1С	31,17	240 000	7 480 800,0
	Всего:					284,47		65 981 030,0

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	52
VI. ОЦЕНКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	54
VII. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
7.1. Описание методики оценки	55
7.2. Оценка помещения	55
7.2.1. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта	55
7.2.2. Внесение корректировок в цены аналогов	57
VIII. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ	62
IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	65
X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	66
XI. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	66
XII. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	68
Задание на оценку	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	70
ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МК0001-01-ДУ-0084-404 ОТ 30.03.2018г.	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	87
ИЗОБРАЖЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	88
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	104
ПЛАНИРОВКИ И ЦЕНЫ КОМПАНИИ-ЗАСТРОЙЩИКА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	105
АНАЛОГИ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 7	115
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ.	
СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Права требования объекта недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. в соответствии с Заданием на оценку № 4 от 22.08.2018г. Права требования 6 (шести) квартир проектной общей 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, указанные в Таблице № 1 к настоящему отчету																																																														
Состав объекта оценки	<table><tr><th>№ п/п</th><th>№ корпуса</th><th>№ секции</th><th>Этаж</th><th>Условный (строительный) номер квартиры</th><th>Количество комнат</th><th>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 colspan="2">Всего:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>284,47</td></tr></table>							№ 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
№ 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																																																									
Права на объект оценки	В работе проводилась оценка рыночной (справедливой) стоимости права требования 6 (шести) квартир, проектной общей 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 Право требования объекта недвижимости в соответствии с Таблицей № 1 настоящего отчета, принадлежит ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»																																																														
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта недвижимости для определения рыночной (справедливой) стоимости права требования.																																																														
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки – для целей определения рыночной (справедливой) стоимости права требования объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити», в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке																																																														
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость определена с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н) Согласно статьи 3 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки, указывается без возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.																																																														
Дата оценки	Дата оценки			13 сентября 2018г.																																																											
	Дата составления отчета			13 сентября 2018г.																																																											
	Срок выполнения оценки			13 сентября 2018г.																																																											
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Договор участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. с приложениями (копия)																																																														
Допущения	Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Все приведенные допущения, приведенные Оценщиками, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Заказчик предоставил документы, необходимые для проведения оценки материалов и информации на оценку, в день подписания технического задания на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.																																																														

1.2 Применяемые стандарты оценки.

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

	Минэкономразвития России №11 от 25.09.2014 г. 7. Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №326 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 № 020-073-001605/17 от 25.12.2017г. Срок действия договора с 12.01.2018г. по 11.01.2019г. 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. Срок действия договора с 15.05.2018г. по 14.05.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (пять 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. Срок действия договора с 15.05.2018г. по 14.05.2019г. Страховая сумма 5 000 000 (пять 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 № 4 от 22.08.2018г. 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 многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, в Таблице № 1 к настоящему Отчету.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Подходы оценки	Значение оценки	Весовые коэффициенты
	По сравнительному подходу, руб.	65 981 030,00	100%
	По затратному подходу, руб.	Не применялся	0%
	По доходному подходу, руб.	Не применялся	0%
Итоговая величина стоимости объектов оценки	65 981 030,00 (Шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча тридцать 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 представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу отчета, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
- содержание отчета признается сторонами конфиденциальным, и не подлежит опубликованию или разглашению иным образом, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ;
- настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно наиболее вероятной цены продажи 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 имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.

1.10. Стандарты оценки, содержание процесса оценки

- При проведении работы использованы общепринятые в мировой и отечественной практике стандарты и принципы оценки.
- Настоящий Отчет составлен в соответствии со стандартами:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
 - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (НП СРО «МСО»). Данные стандарты выбраны нами как обязательные к применению – наиболее полно отражающие нормы и принципы оценки.
- На основании стандартов оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:
 - а) осмотр объекта (осмотр объекта 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 — Миначов 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 № 020-073-001605/17 от 25.12.2017г. Срок действия договора с 12.01.2018г. по 11.01.2019г. 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 многофункциональном жилом комплексе по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. Перечень 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 поняты неоднозначно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« ..*после должного маркетинга*.. » означает, что имущество будет 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) стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вышеуказанные документы приведены в Приложении к настоящему отчету.

1.16. Процедура оценки

Процедура оценки включала в себя следующие шаги:

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

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

1.17. Обзор основных подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание объекта оценки

Объект оценки - Права требования 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 многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 (готовность дома 84%)

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 многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. (готовность дома 84%)

№ 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

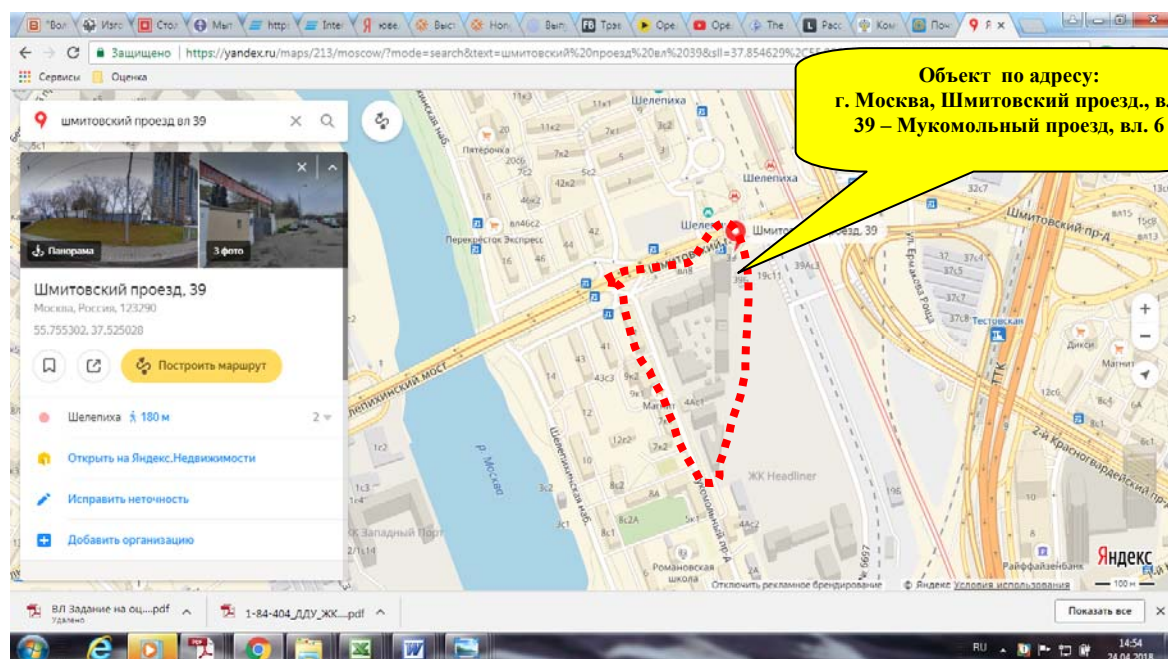
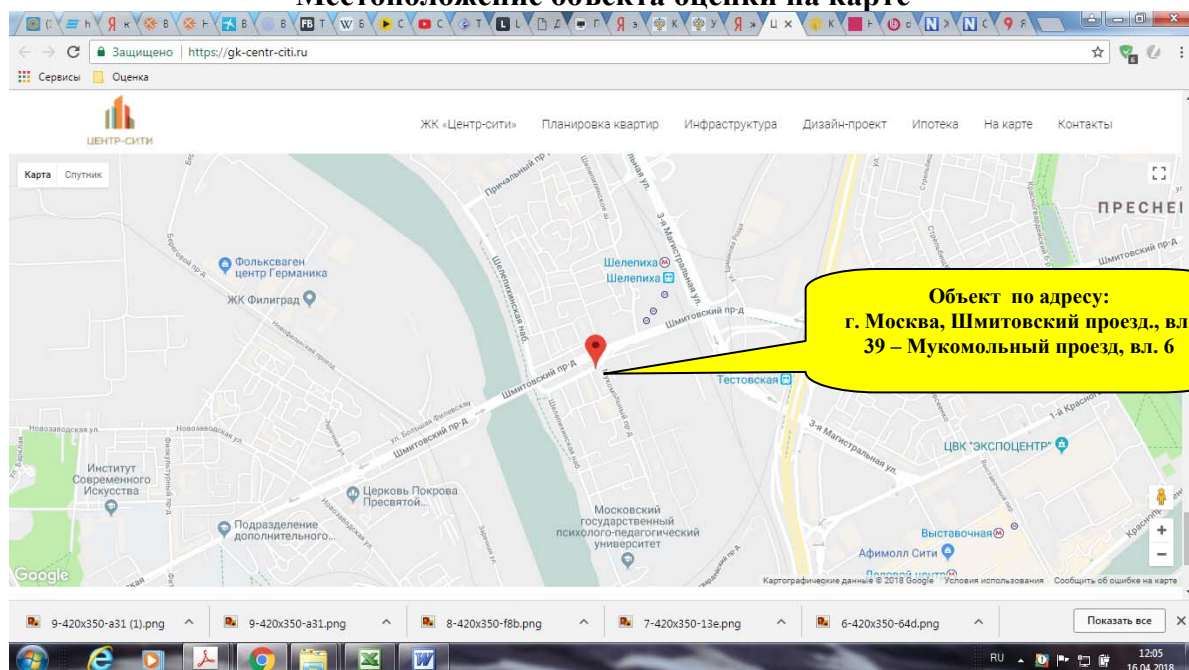
Показатель	Объекты недвижимости
Описание здания	
Местоположение объектов недвижимости	г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530
Название жилого комплекса, к которому относятся объекты недвижимости	ЖК «Хедлайнер»
Назначение зданий	Жилое со встроенными помещениями общественного назначения в цокольном этаже.
Год постройки	Объект в стадии строительства, готовности дома 84%
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

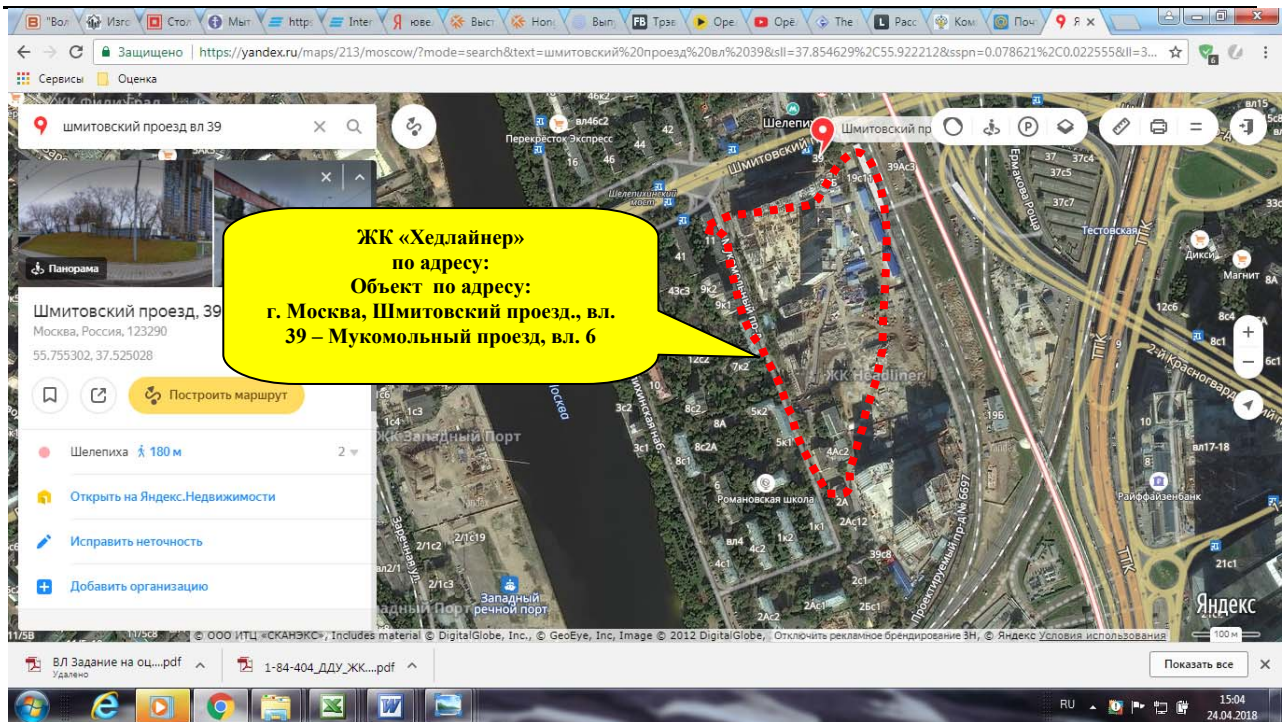
2.2. Местоположение объектов

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 придется 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
<u>Все планировки</u>			
Студия	29.46 — 32.32	5 985 000 — 8 094 000	<u>9 планировок</u>
1 к. кв.	40.39 — 54.56	7 293 000 — 11 238 000	<u>38 планировок</u>
2 к. кв.	57.25 — 108.06	11 608 000 — 32 067 000	<u>47 планировок</u>
3 к. кв.	73.14 — 117.91	15 341 000 — 25 491 000	<u>49 планировок</u>
4 к. кв.	113.69	27 745 000 — 28 235 000	<u>1 планировка</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЖК Headliner и его застройщик. Проверка Novostroy.ru

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

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

Его учредителями являются:

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

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

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

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

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

На официальном сайте ЖК есть фотоотчёты о ходе строительства. По состоянию на июль 2018 года строительство выполнено на 84%.

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

Продажа студии, 32.32 м², в ЖК Headliner
от 7 535 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)

13,03 10,06

Комнат: 1 Площадь кухни: 10,06 м²

Срочная продажа!
Ближайший пригород
INGRAD
ЖК Ориентал – старт продаж
Квартиры с террасами, саунами, каминами, окнами в ванной

от 7 МЛН РУБЛЕЙ
СТАРТ ПРОДАЖ
ЖК «Петровский лабиринт»
ЖК рядом с м. Динамо. Цены от застройщика

от 7,5 МЛН РУБ
ЖК «Маяковский»
Квартиры от 7.5 млн руб!

СТАРТ ПРОДАЖ
Квартиры, urban-вillage
Роскошь, экология, безопасность

Поиск Избранное 0 Просмотренное 4 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнительный_...dock Расчет_ЖК Центр...xlsx

11:44 11.09.2018

Почта Mail Lenta.ru что такое Стерлинг Интернет Internet-5 Citibank Цены и п. Продажа Продажа

Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-32m-na-shmitovskom-proезде-39-3232-20194/>

Сервисы Оценка

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
от 7 535 000 до 8 094 000	15, 17, 18, 20, 24, 26, 27, 28, 29	9	Центральный офис	+7 (495) *** ** 38 Показать телефон	Успейте купить с рассрочко... Подробнее

Информация о предложении дата обновления 30 августа 2018, всего просмотров: 191

Цена	от 7 535 000 Р (233 137 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	студия	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	32.32 м²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	24	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Этаж	29 из 32	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции

Описание квартиры

↑ Поиски Избранное 0 Просмотренное 4 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнительный...xlsx Расчет ЖК Центр...xlsx Показать все X

11:44 11.09.2018

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.

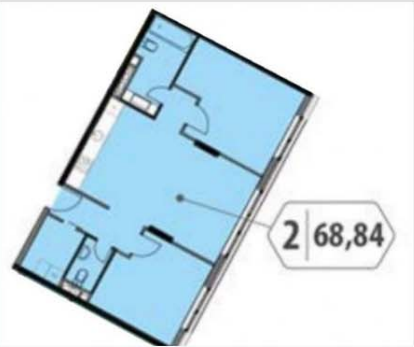




<https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-32m-na-shmitovskom-proезде-39-3232-20194/>

Двухкомнатная квартира площадью 81,81 кв.м. в ЖК Headliner

Продажа 2-комнатной квартиры, 68.84 м², в ЖК Headliner
от 14 086 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)



4 предложения от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
от 14 086 000 до 14 224 000	6, 7	2	Центральный офис	+7 (495) *** ** 38 Показать телефон	Успейте купить с рассрочкой... Подробнее

Информация о предложении дата обновления 30 августа 2018, всего просмотров: 112

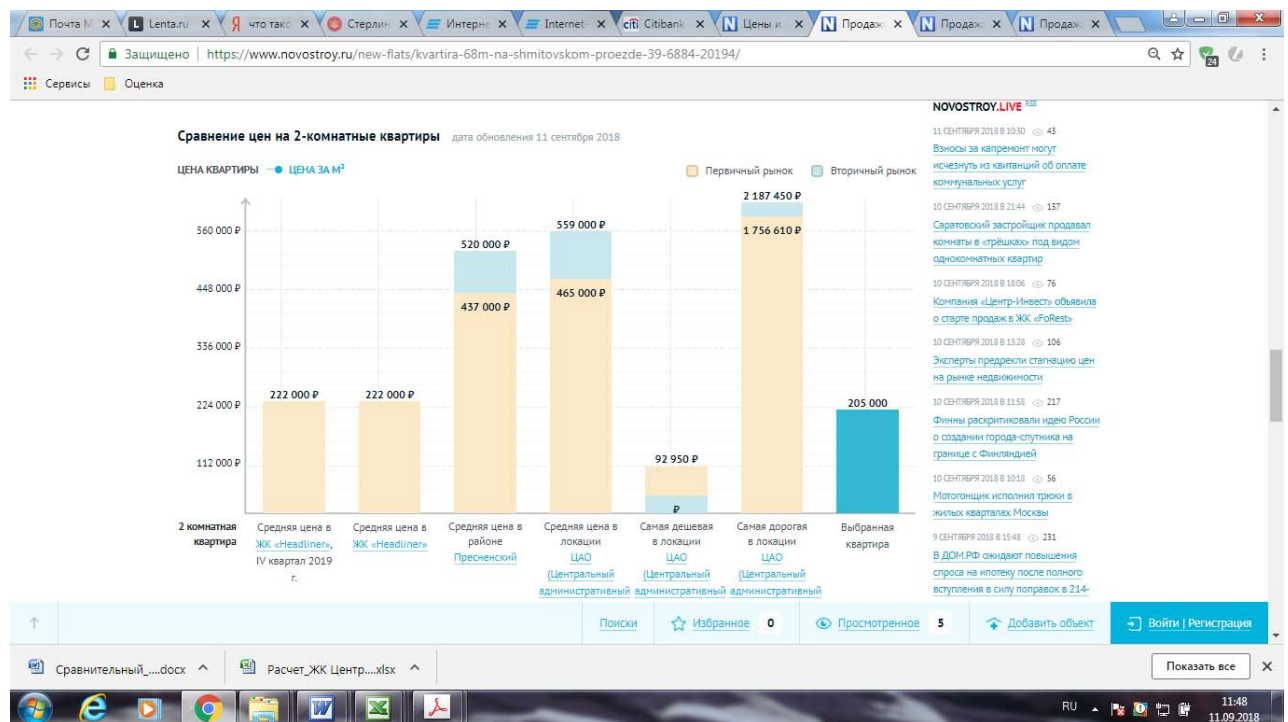
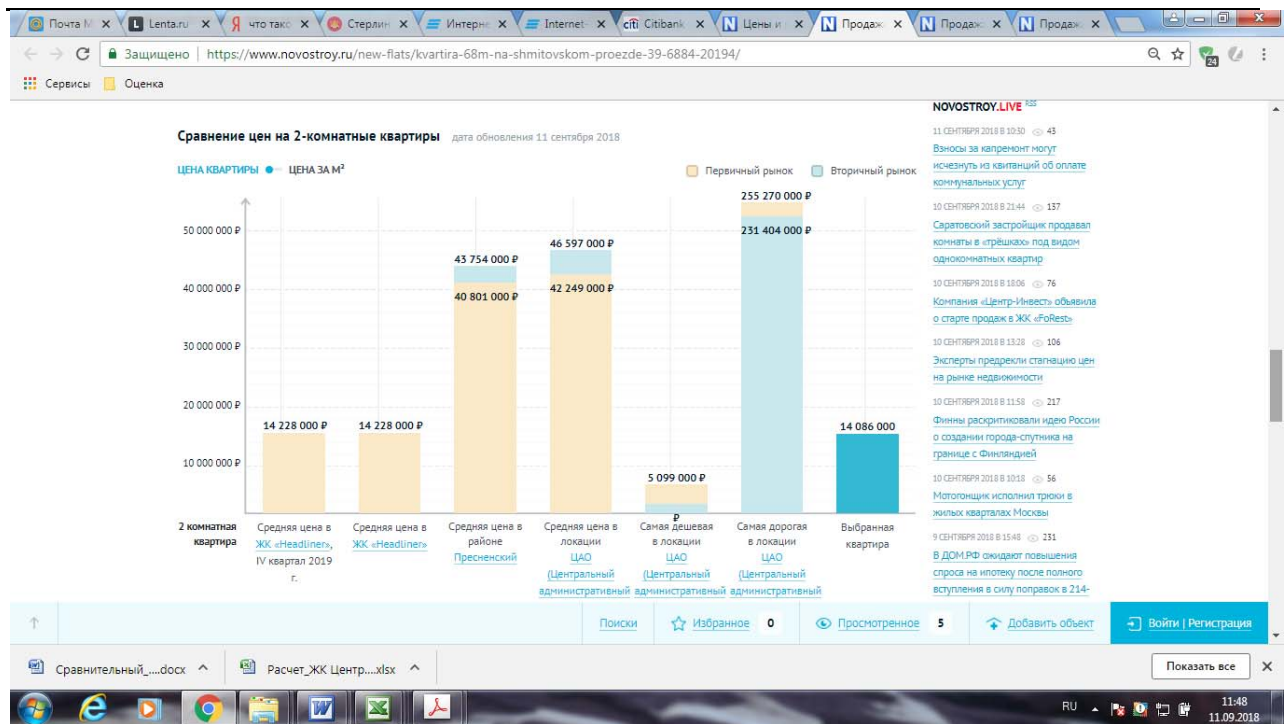
Цена	от 14 086 000 Р (204 619 Р/м ²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	2	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	68.84 м ²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	18+16	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Площадь кухни	12.00 м ²	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции
Этаж	6 из 8		

Описание квартиры

Продаётся 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 14 086 000 руб. Квартира расположена в здании 11А/11Б Шмитовский

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 14 086 000 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 6 этаже 8 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 68.84 м², 2 комнаты, одна из которых площадью 18 м², вторая – 16 м². Жилая площадь квартиры 34 м². В квартире просторная кухня, площадью 12 м², 2 санузла. Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.



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

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

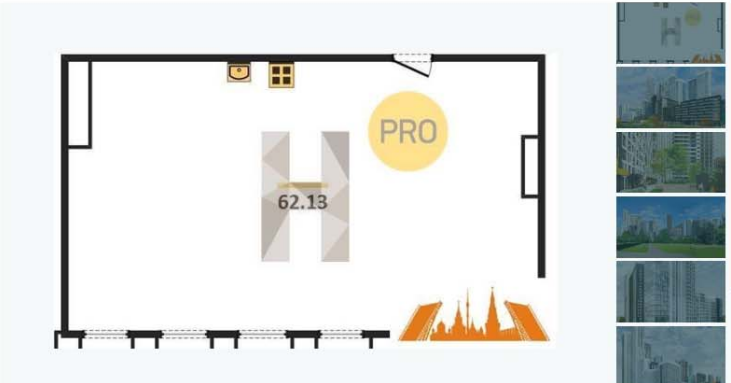
Почта x Lenta.ru x что там x Стерли x Интер x Интер x citi Citibank x Цены x Прода x Прода x Прода x Прода x

Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-62m-na-shmitovskom-proезде-39-6213-20194/>

Главная / Квартиры в новостройках / ЖК «Headliner» / 2-комнатная квартира площадью 62.13 кв.м., 18.9 млн. руб.

Продажа 2-комнатной квартиры, 62.13 м², в ЖК Headliner

за 18 887 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)



Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

Поиски Избранное 0 Просмотренное 6 Добавить объект Войти | Регистрация

2 предложения от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
18 887 000	40	1	Ганова Марина	+7 (985) *** ** 14 Показать телефон	Квартира: 2квк 62кв.м. 40 э... Подробнее

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Ваш Email

Информация о предложении

дата обновления 7 сентября 2018, всего просмотров: 167

Цена	18 887 000 Р (303 992 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	2	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	62.13 м²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	25.00 м²	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Площадь кухни	20.00 м²	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции
Этаж	40 из 53		

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 18 887 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены

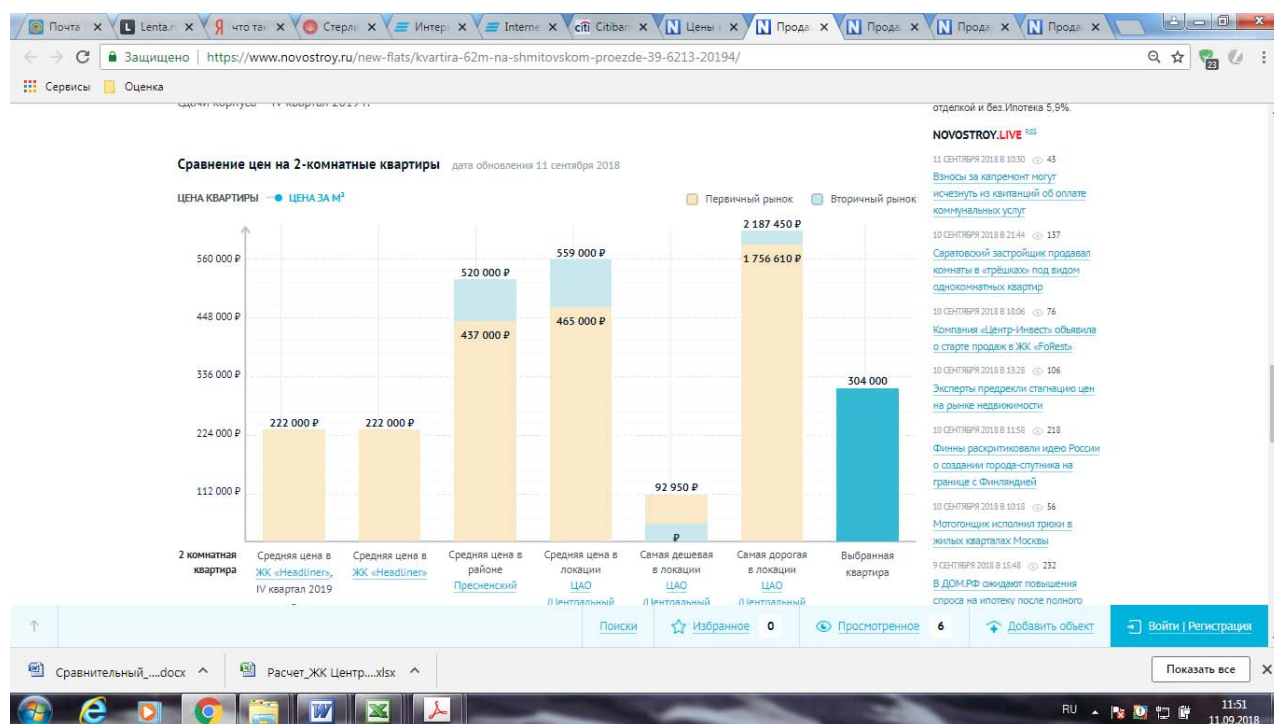
Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

Поиски Избранное 0 Просмотренное 6 Добавить объект Войти | Регистрация

Показать все

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 18 887 000 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 40 этаже 53 этажного монолитного дома. В квартире общей площадью 62.13 м², 2 комнаты. Жилая площадь квартиры 25 м². В квартире просторная кухня, площадью 20 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-proезде-39-3232-20194/>

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

Почта X Lenta X что т. X Стер X Инте X Интер X citi Citib X N Цена X N Прод X N Прод X N Прод X N Прод X N Прод X

Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-44m-na-shmitovskom-proезде-39-44-20194/>

Сервисы Оценка

Главная / Квартиры в новостройках / ЖК «Headliner» / 1-комнатная квартира площадью 44.00 кв.м., 9.1 этаж, 9.1 этаж, 9.1 этаж

Продажа 1-комнатной квартиры, 44.00 м², в ЖК Headliner

за 9 130 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)

1-комнатная квартира, 44.00 м², в ЖК Headliner

Срочная продажа! Ближайший пригород

ЖК «Олимпия» - старт продаж! Квартиры с террасами, саунами, каминными, окнами в ванной

от 7 млн рублей

ЖК «Петровский парк» ЖК рядом с м. Динамо. Цены от застройщика

ЖК «Маяковский» Квартиры от 7.5 млн руб!

СТАРТ ПРОДАЖ

Поиски Избранное 0 Просмотренное 7 Добавить объект Войти | Регистрация

l.novostroy.ru/newbuilding/box/a3de7d07-d4a0-43d4-9386-f9c7b972f4a4.jpg

Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

RU 11:53 11.09.2018

Почта X Lenta X что т. X Стер X Инте X Интер X citi Citib X N Цена X N Прод X N Прод X N Прод X N Прод X N Прод X

Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-44m-na-shmitovskom-proезде-39-44-20194/>

Сервисы Оценка

Предложения от застройщика

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
9 130 000	3	1	Дикарев Евгений Александрович	+7 (495) *** ** 22 Показать телефон	Москва г, Пресненский, Шм... Подробнее

Информация о предложении дата обновления 23 августа 2018, всего просмотрено: 13

Цена	9 130 000 Р (207 500 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	1	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	44.00 м²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	16	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Площадь кухни	14.00 м²	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции
Этаж	3 из 22		

Описание квартиры

Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 9 130 000 руб. Квартира находится в локации ЦАО (Центральный административный округ) Пресненского района, рядом с метро Шелепиха. Расстояние до метро 0.17 км. Также рядом расположены

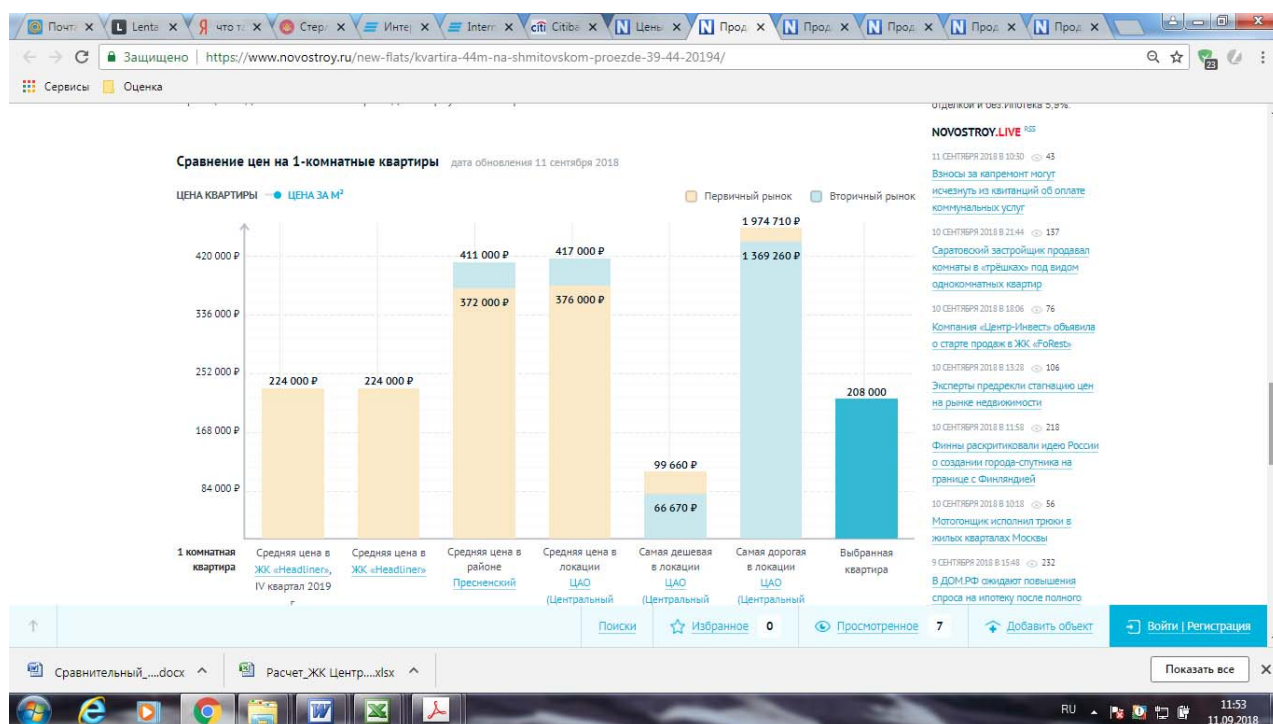
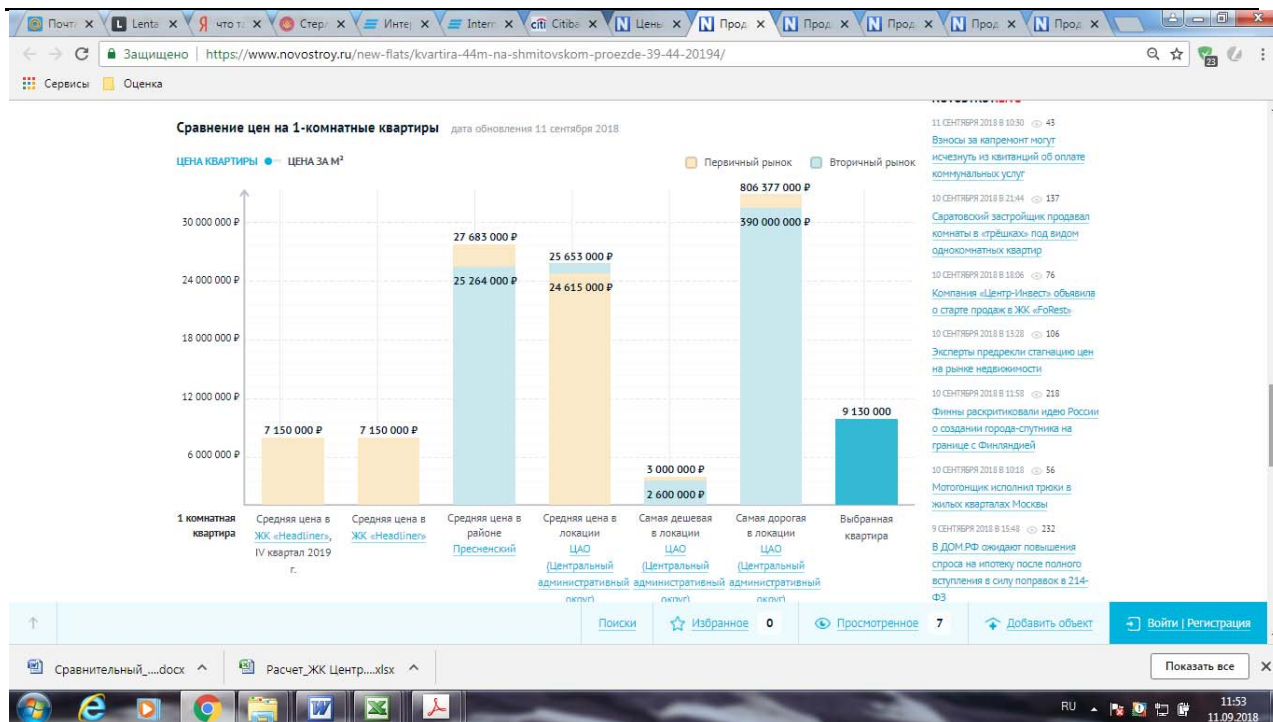
Поиски Избранное 0 Просмотренное 7 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

RU 11:53 11.09.2018

Описание квартиры

Продается 1-комнатная квартира в ЖК Headliner стоимостью от 9 130 000 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 22 этажного кирпично-монолитного дома. В квартире общей площадью 44 м², 1 комната. Жилая площадь квартиры 16 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-44m-na-shmitovskom-proезде-39-44-20194/>

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

Продажа 1-комнатной квартиры, 42.77 м², в ЖК Headliner
за 9 229 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.)

Сравнительный...docx | Расчет_ЖК Центр...xlsx

Поиски | Избранное 0 | Просмотренное 3 | Добавить объект | Войти | Регистрация

RU 11:39 11.09.2018

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

2 предложения от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
9 229 000	12	1	Центральный офис	+7 (495) *** ** 38 Показать телефон	Успейте купить с рассрочкой... Подробнее

Информация о предложении дата обновления 30 августа 2018, всего просмотров: 121

Цена	9 229 000 Р (215 782 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	1	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	42.77 м²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	15	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Площадь кухни	16.00 м²	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции
Этаж	12 из 15		

Описание квартиры

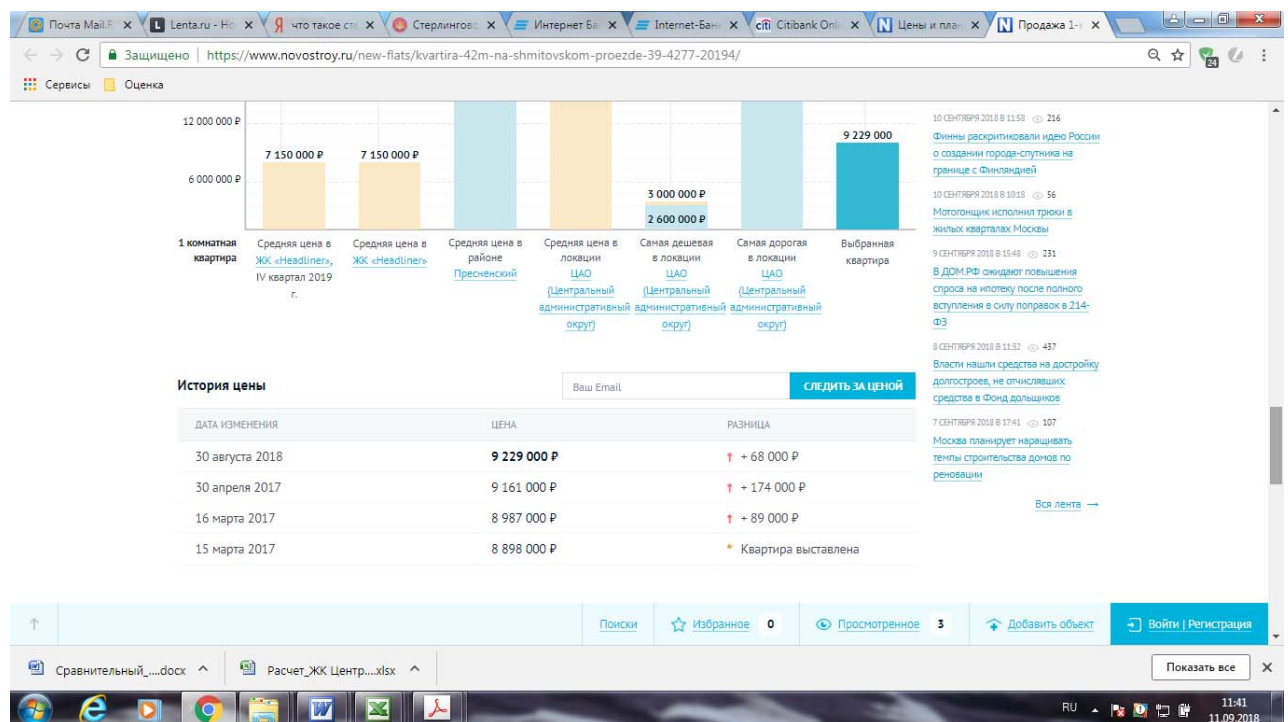
Сравнительный...docx | Расчет_ЖК Центр...xlsx

Поиски | Избранное 0 | Просмотренное 3 | Добавить объект | Войти | Регистрация

RU 11:40 11.09.2018

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-proезде-39-4277-20194/>

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

Почта X Lenta X Яндекс X что X Стелс X Инт X Inter X Citi X Citi X Цен X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X

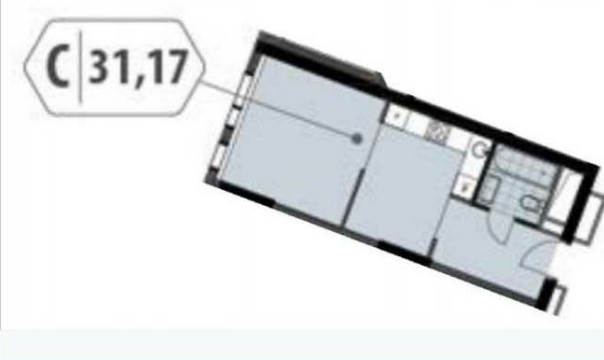
Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-31m-na-shmitovskom-proезде-39-3117-20194/>

Сервисы Оценка

Главная / Квартиры в новостройках / ЖК «Headliner» / Студия площадью 31.17 кв.м., от 6.3 млн. руб.

Продажа студии, 31.17 м², в ЖК Headliner

от **6 313 000 Р** (сдача - 4 кв. 2019г.)



Поиски Избранное 0 Просмотренное 8 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

RU 11:55 11.09.2018

Почта X Lenta X Яндекс X что X Стелс X Инт X Inter X Citi X Citi X Цен X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X N Про X

Защищено | <https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-31m-na-shmitovskom-proезде-39-3117-20194/>

Сервисы Оценка

18 предложений от 3 продавцов

Ваш Email [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

Стоимость	Этаж	Предложений	Продавец	Телефон	Описание
от 6 313 000 до 7 145 000	3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14	8	Центральный офис	+7 (495) *** ** 38 Показать телефон	На приобретение этой квар... Подробнее
6 900 000	5	1	Марина Макарина	+7 (910) *** ** 10 Показать телефон	Студия, Москва, м. Шелепиха... Подробнее

Информация о предложении дата обновления 30 августа 2018, всего просмотрено: 200

Цена	от 6 313 000 Р (202 534 Р/м²)	Жилой комплекс	ЖК «Headliner»
Количество комнат	студия	Срок сдачи	IV квартал 2019 г.
Общая площадь	31.17 м²	Тип дома	Кирпично-монолитный
Жилая площадь	16.8	Адрес	Москва, Центральный округ, Пресненский, Шмитовский проезд, 39, стр. 1, ЦАО (Центральный административный округ)
Этаж	8 из 32	Метро	Шелепиха 2 мин. пешком, еще 3 станции

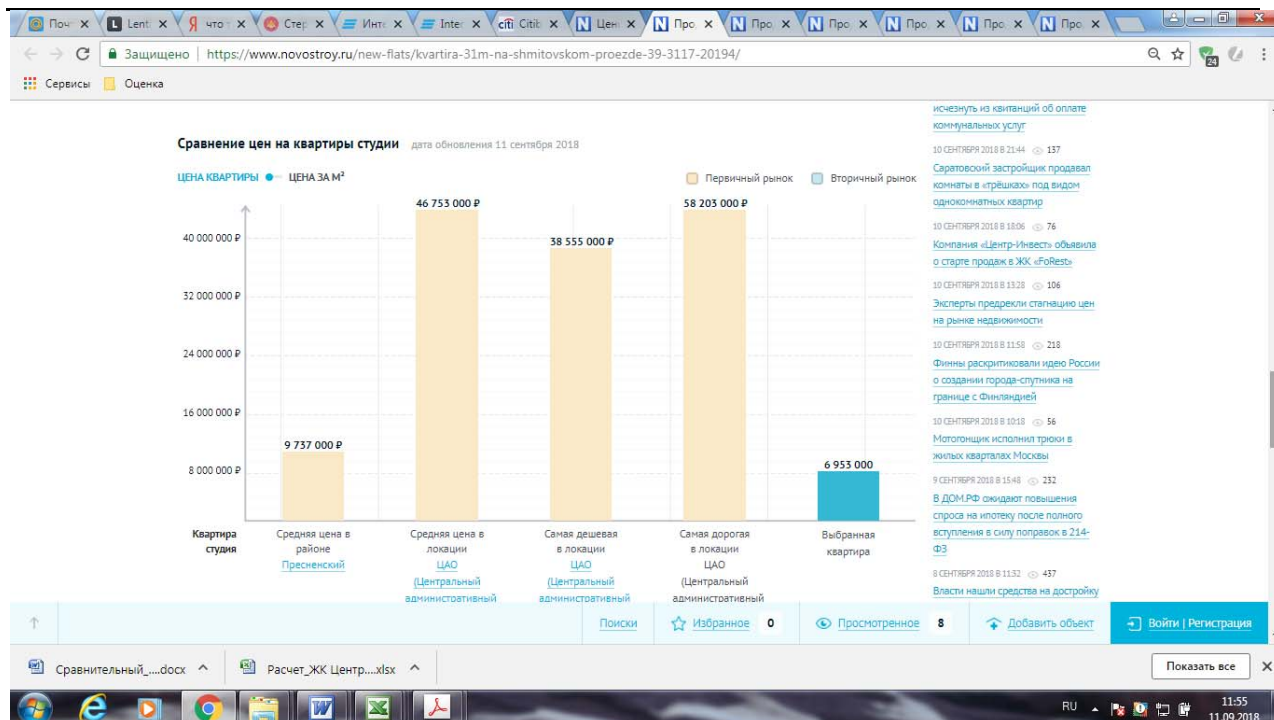
Поиски Избранное 0 Просмотренное 8 Добавить объект Войти | Регистрация

Сравнительный...docx Расчет_ЖК Центр...xlsx

RU 11:55 11.09.2018

Описание квартиры

Продается студия в ЖК Headliner стоимостью от 6 313 000 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 8 этаже 32 этажного монолитного дома. Общая площадь квартиры составляет 31.17 м², жилая площадь – 16.8 м². Квартира находится в строящемся доме ЖК Headliner. Срок сдачи корпуса – IV квартал 2019 г.

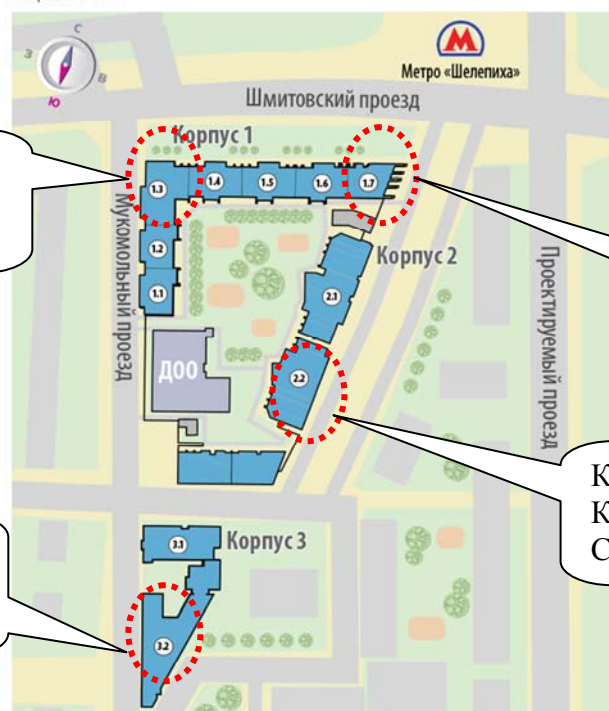


<https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-42m-na-shmitovskom-proезде-39-4277-20194/>

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 1

Генеральный план



Квартира № 4,5
Корпус 1
Секция 1.3

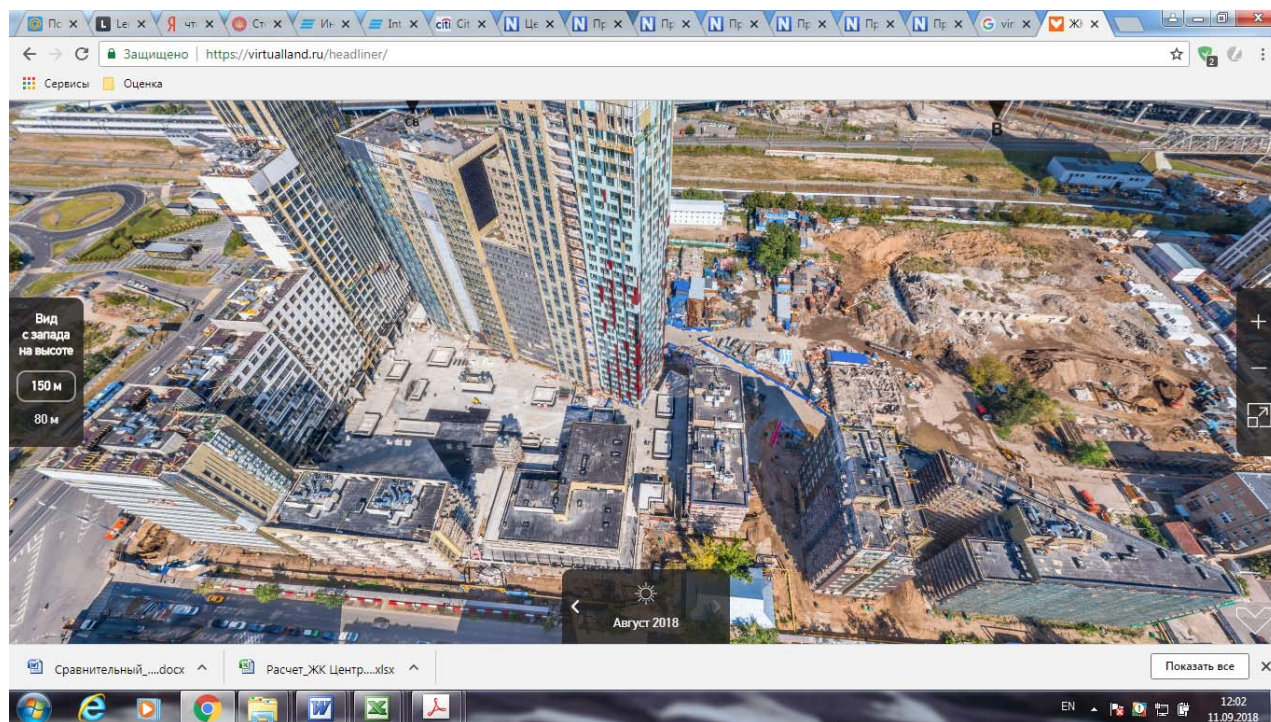
Квартира № 3
Корпус 1
Секция 1.7

Квартира № 1,6
Корпус 2
Секция 2.2

Квартира № 2
Корпус 3 Секция
3,2



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



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 многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мухомольный 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 84%.

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 многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530.

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

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) стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

ТАКИМ ОБРАЗОМ, МОЖНО СДЕЛАТЬ СЛЕДУЮЩИЙ ВЫВОД:

Оцениваемое право требования объекта недвижимости по Договору участия в долевом строительстве № МК0001-01-ДУ-0084-404 от 30.03.2018г. в соответствии с Заданием на оценку № 4 от 22.08.2018г. - Право требования 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м., расположенных в многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., в Таблице № 1 к настоящему отчету, находится в непосредственной близости от станции метро Шелепиха (г.Москва), степень готовности объекта 84%.

IV. АНАЛИЗ МАРКЕТИНГОВОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА

4.1 Анализ макроэкономического состояния России

Картина экономики. Июнь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, апреля (4,8% SA от–уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов

введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений ИП18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а с 3,5 % г/г в—реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке

Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

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: энергоёмкость 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 безработицы 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 ЕІА)	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 составляют 113 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 ЕІА 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 дальнейшем зарубежье будет оставаться в диапазоне 210-214 тыс. тонн в год.

Прогноз ІЕА развития нефтяной отрасли в России принципиально отличается от прогноза МЭР. Так, по прогнозу ЕІА, 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 ІЕА 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 – 89 547 человек. 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;

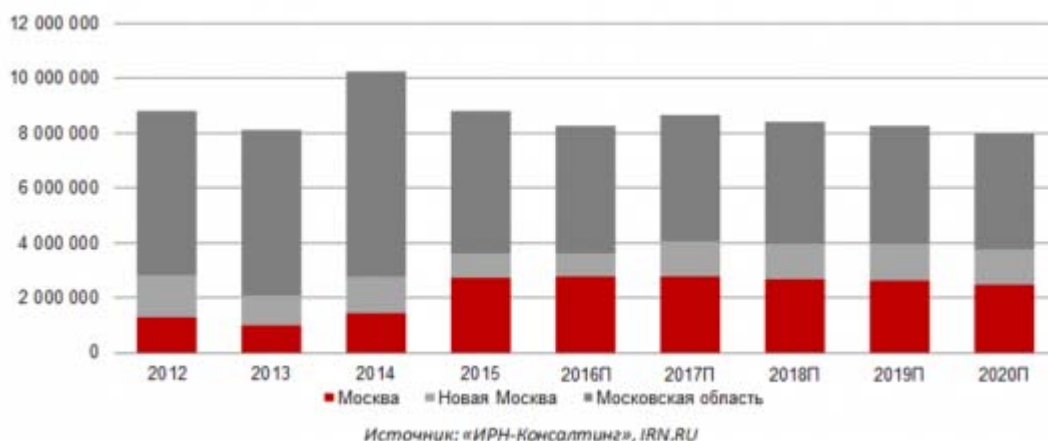
2016 г.: 7,1 млн кв. м;

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



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 усложнит 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 №11 стр. 73 «Справочник оценщика недвижимости – 2018г.. Квартитры» под ред. Лайфера Л.А.

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	Степень готовности	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	https://www.cian.ru/sale/flat/181530239/	Сентябрь 2018 г.	1	45	40/44	90%	11 790 000	262 000
2	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	https://www.cian.ru/sale/flat/189481663/	Сентябрь 2018 г.	1	43	8/53	90%	9 657 999	224 605
3	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	https://www.cian.ru/sale/flat/191779315/	Сентябрь 2018 г.	1	44,8	11/19	95%	13 216 000	295 000
4	ЖК "Басманный-5", ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	https://www.cian.ru/sale/flat/185502692/	Сентябрь 2018 г.	1	44,1	14/18	100%	14 455 980	327 800
5	ЖК «Люфтек (Loftec)», Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	https://www.cian.ru/sale/flat/192534391/	Сентябрь 2018 г.	1	38,6	7/3	90%	10 592 689	274 422
6	ЖК «Monodom (Монодом)», Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл15А	https://www.cian.ru/sale/flat/192830857/	Сентябрь 2018 г.	1	40,2	17/19	95%	8 883 180	220 974
7	ЖК «City Park (Сити Парк)», Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул.	https://www.cian.ru/sale/flat/194789361/	Сентябрь 2018 г.	1	32,5	7/20	90%	8 075 000	248 462
8	ЖК «Резиденции архитекторов», Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., вл24с2	https://www.cian.ru/sale/flat/191195846/	Сентябрь 2018 г.	1	42,4	4/17	90%	9 696 159	228 683
9	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	https://www.cian.ru/sale/flat/191779256/	Сентябрь 2018 г.	1	43,3	10/19	95%	8 513 700	196 621
10	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	https://www.cian.ru/sale/flat/192013686/	Сентябрь 2018 г.	1	43,37	2/51	90%	9 671 510	223 000
					Среднее значение				250 157
					Минимальное значение				196 621
					Максимальное значение				327 800

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	Степень готовности	Цена предложения	Стоимость 1 кв.м
1	ЖК «Monodom (Монодом)», Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл15А	https://www.cian.ru/sale/flat/192830846/	Сентябрь 2018 г.	2	67,5	12/19	95%	14211250	210 537
2	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	https://www.cian.ru/sale/flat/186135007/	Сентябрь 2018 г.	2	53	19/53	90%	12 167 017	229 566
3	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	https://www.cian.ru/sale/flat/191779279/	Сентябрь 2018 г.	2	57,2	5/19	95%	15 444 000	270 000
4	ЖК "Басманный-5", ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	https://www.cian.ru/sale/flat/185502559/	Сентябрь 2018 г.	2	67,1	2/18	100%	18 083 450	269 500
5	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	https://www.cian.ru/sale/flat/187278644/	Сентябрь 2018 г.	2	68	31/44	90%	17 475 200	256 988
6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 2С1	https://www.cian.ru/sale/flat/181530433/	Сентябрь 2018 г.	2	68	31/44	100%	16 500 000	255 814
7	Москва р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 15К1	https://www.cian.ru/sale/flat/189743739/	Сентябрь 2018 г.	2	59	2/16	100%	13 393 000	227 000
8	ЖК «Monodom (Монодом)», Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл15А	https://www.cian.ru/sale/flat/192830855/	Сентябрь 2018 г.	2	70,8	17/19	95%	15 934 550	225 064
9	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	https://www.cian.ru/c at.php?currency=2&deal_type	Сентябрь 2018 г.	2	45	2/19	95%	10 727 200	253 000
10	ЖК "Басманный-5", ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	https://www.cian.ru/sale/flat/185536412/	Сентябрь 2018 г.	2	63	6/18	100%	10 800 000	171 429
					Среднее значение				236 890
					Минимальное значение				171 429
					Максимальное значение				269 500

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 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 84%)
- ✓ Объект оценки относится к сегменту элитных квартир, т.к. расположен в современном высотном здании уникального проекта, в престижном районе г.Москвы (район Сити)
- ✓ Структуру предложения в данном сегменте рынка в основном составляют права требования на квартиры площадью от 30 до 200 кв.м.
- ✓ В настоящее время на рынке аналогичных квартир дефицит отсутствует, имеется значительное количество предложений по продаже.
- ✓ На стоимость объекта оценки оказывает воздействие такие факторы как: вид права, месторасположение, стадия готовности объекта недвижимости, тип объекта недвижимости, наличие транспортной доступности и расположения инфраструктуры.
- ✓ Стоимость предложения квартир в районе месторасположения объекта оценки на дату оценки составляет диапазон: от 171 000 до 328 000 руб. за 1 кв.м. (анализ проведенный Оценщиком).
- ✓ Среднее значение стоимости 1 кв.м. квартир в районе месторасположения объекта оценки на дату оценки составляет: 250 157 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: 269 500 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 S_{1969} оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

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

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

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

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

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

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

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

где: K_{1984} – территориальный коэффициент к индексу 1984 г., согласно Постановления Госстроя от 11 мая 1983 г. N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок)». Данный коэффициент составляет 1,0;
 I_{1991} – индекс изменения сметной стоимости СМР от уровня цен 1984г. к ценам 1991г. согласно Постановления Госстроя РФ от 6 сентября 1990г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве». Данный индекс составляет 1,65;
 K_{1991} – территориальный коэффициент к индексу 1991г. согласно Постановления Госстроя РФ от 6 сентября 1990г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве». Данный коэффициент составляет 1,0;
 I_R – индекс изменения стоимости СМР в условиях рынка к ценам 1991 на I квартал 2018г.

данный индекс составляет 42,64;

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

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

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

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

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

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

где:

Y_k – банковская ставка;

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

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

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

В данном случае прибыль предпринимателя составила 20%.

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

Ввиду того, что объект оценки – Право требования 6 (шести) квартир проектной общей 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. 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) стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

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

Основные этапы оценки данным методом:

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

7.2.1 Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта

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

Границы поисков также отмечены ниже на рисунке.

Объект оценки – право требования на квартиру, расположенную по адресу:
г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1

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

n/p	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
Аналог 1 	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	квартира	45,0	11 790 000	40/44	4 кв. 2018	90%	7 495 137-49-83	Жилой комплекс бизнес- класса "Пресня сити", это multifunctional 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 40 этаже. Условный номер квартиры 472	https://www.cian.ru/sale/fat/181530239/
Аналог 2 	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	квартира	43,0	9 657 999	8/53	4 кв. 2018	90%	7 495 320-31-02	ЖК "Headliner" – квартиры рядом с МОСКВА СИТИ в 2х мин от метро. Собственный бульвар для прогулок и отдыха Широкие панорамные окна с французскими балконами Захватывающие виды на сити и на центр города. Собственная инфраструктура на 1х этажах	https://www.cian.ru/sale/fat/189481663/
Аналог 3 	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	квартира	44,8	13 216 000	11/19	3 кв. 2018	95%	7 495 134-20-83	Продаются 1-комн. площадью 42,4 на 2 этаже 19 этажного дома в Апартаментном комплексе Волга. Высота потолков 3,05 м. Дом возведен. Комплекс расположен в историческом центре Москвы, в уютном микрорайоне рядом с Садовым кольцом. Композиция дома Г-образной формы формирует пространство внутреннего двора.	https://www.cian.ru/sale/fat/191779315/
Аналог 4 	ЖК "Басманный-5", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	квартира	44,1	14 455 980	14/18	Дом сдан	100%	7 495 134-60-20	Продается 1-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 44.10 кв.м., на 14 этаже. Комплекс расположен в ЦАО Москвы, всего в семи минутах от Садового кольца и ст. м. Красные Ворота. Ресторан и кафе. Салон красоты. Детский досуговый центр. Фитнес-клуб с бассейном. Аптека, химчистка, отделения банка.	https://www.cian.ru/sale/fat/185502692/
Аналог 5 	ЖК «Лофтек (Loftec)», Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	квартира	38,6	10 592 689	7/9	4 кв. 2018	90%	7 925 234-64-52 +7 495 662-49-19	В концептуальном ЖК бизнес-класса LOFTEC предлагаются к продаже апартаменты 710 общей площадью 38,6 кв.м. Потолки в ЖК LOFTEC от 3,5 до 4,2 метра, панорамные окна, отсутствие отделки и свободная планировка - великолепный старт для создания эксклюзивного дизайн-проекта.	https://www.cian.ru/sale/fat/192534391/

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

п/п	Адрес	Объект	Площадь	Цена	Этаж	Срок сдачи	Степень готовности, %	Контакты	Комментарий	Ссылки
Аналог 1 	ЖК «Monodom (Монодом)», Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл15А	квартира	67,5	14 211 250	12/19	3 кв. 2018	95%	7 495 134-64-01	Продается 2-ком ква-ра площадью 67,5 кв.м на 12 этаже 19 этажного монолитного дома в ЖК "MONODOM". Это 19-этажная жилая башня, наполненная индивидуальностью и характером будущих владельцев. Функциональные планировки и рациональное зонирование пространства позволяют не переплачивать за лишние квадратные метры.	https://www.cian.ru/sale/fat/192830846/
Аналог 2 	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	квартира	53,0	12 167 017	19/53	4 кв. 2018	90%	7 495 320-31-02	ЖК Headliner (Хэдлайнер) РАСПОЛОЖЕН В ЦАО, В 5 -и минутах от метро, в двух минутах от набережной. На первых этажах домов будут работать магазины, кафе и рестораны, банки, офисы и сервисные службы комплекса. Внутри квартала планируется открытие детских садов, творческих студий.	https://www.cian.ru/sale/fat/186135007/
Аналог 3 	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	квартира	57,2	15 444 000	5/19	3 кв. 2018	95%	7 495 134-20-83	Дом возведен. ЖК Волга расположен в историческом центре Москвы, в уютном микрорайоне рядом с Садовым кольцом, всего в 10 минутах ходьбы до станции метро Сухаревская и 3 минутах езды до проспекта Мира. Комплекс оснащен современными инженерными коммуникациями.	https://www.cian.ru/sale/fat/191779279/
Аналог 4 	ЖК "Басманный-5", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	квартира	67,1	18 083 450	2/18	Дом сдан	100%	7 495 134-60-20	Продается 2-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 67.10 кв.м., на 2 этаже. Комплекс расположен в ЦАО Москвы, всего в семи минутах от Садового кольца и ст. м. Красные Ворота. Ресторан и кафе. Салон красоты. Детский досуговый центр. Фитнес-клуб с бассейном. Аптека, химчистка, отделения банка.	https://www.cian.ru/sale/fat/185502559/
Аналог 5 	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	квартира	68,0	17 475 200	31/44	4 кв. 2018	90%	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 31 этаже. Условный номер квартиры 1426	https://www.cian.ru/sale/fat/181530433/

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 исследования некоммерческого партнерства «СтатРиелт» по состоянию на 3 квартал 2018 года, для жилых квартир первичного рынка недвижимости, общей площадью до 100 кв.м. Диапазон корректировок составляет 3-8%.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка
- соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [StatRielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,93	0,97	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,95	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,97	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,89	0,96	0,93

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilikh-zdanij-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1487-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2018-goda>

Как правило, самыми востребованными квартирами являются объекты площадью 45-70 кв.м., таким образом, скидка на торг при продаже подобных объектов стремится к минимальному значению (3%). Квартиры площадью 30-45 кв.м. характеризуются средней степенью востребованности, скидка на торг при продаже подобных объектов соответствует среднему значению диапазона (5%).

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 не различаются в цене. Все выбранные объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в ЦАО г. Москвы, принадлежат к одному типу ценовой зоны, таким образом, корректировка по данному параметру не требуется. Значение корректировки составило (+/-) 0%.

Назначение здания. На стоимость квадратного метра квартир оказывает влияние и класс жилого комплекса. Аналоги одного класса с объектом 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 составила 0%.

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 многоуровневых подвесных потолков;
- алмазную резку проемов, в том числе арочных, и закладку старых;
- монтаж сантехнических коммуникаций и оборудования;
- монтаж систем вентиляции и кондиционирования;
- комплекс работ по отделке стен;
- укладку напольных покрытий.

Евроремонт

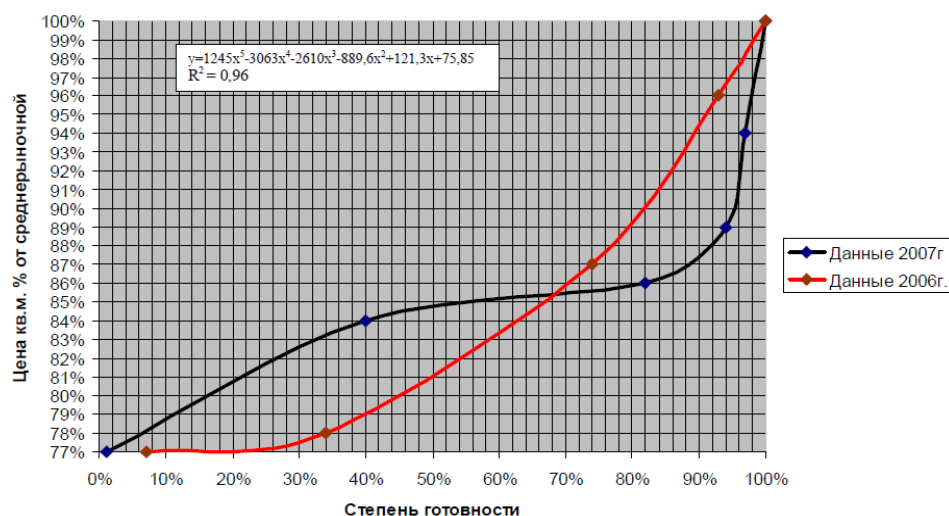
Ремонт предусматривает выполнение ремонта помещений по эксклюзивному дизайнерскому проекту, в котором учитываются и воплощаются оригинальные идеи заказчика и дизайнера. Наряду с изменением конфигурации помещения ремонт предусматривает: сложные системы освещения, кондиционирования, вентиляции и отопления,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

Ввиду того, что оцениваемые квартиры – без отделки, а также отобранные объекты-аналоги – также без отделки, корректировка не применялась и составила 0%.

Готовность здания. На момент оценки оцениваемое здание готово, на 84%.

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 выражается графиком и формулой, представленной ниже:



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

Согласно приведенному уравнению получена удельная стоимость приобретения квартир для объекта оценки и объектов-аналогов, путем соотношения значений которой получена корректировка на степень готовности объекта.

Значение корректировки составляет:

Для квартир площадью до 45 кв.м.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Объект оценки
Степень готовности объекта	90%	90%	95%	100%	90%	84%
Корректировка	-3%	-3%	-4%	-6%	-3%	-

Для квартир площадью 45 – 70 кв.м.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Объект оценки
Степень готовности объекта	95%	90%	95%	100%	90%	84%
Корректировка	-4%	-3%	-4%	-6%	-3%	-

Источник: расчеты Оценщика

Этаж. На стоимость квартир 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%

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

Расчет весовых коэффициентов

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

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

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной (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/181530239/	https://www.cian.ru/sale/flat/189481663/	https://www.cian.ru/sale/flat/191779315/	https://www.cian.ru/sale/flat/185502692/	https://www.cian.ru/sale/flat/192534391/	
Стоимость продажи, руб.	11 790 000	9 657 999	13 216 000	14 455 980	10 592 689	-
Цена предложения, руб/кв.м.	262 000	224 605	295 000	327 800	274 422	-
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.	262 000	224 605	295 000	327 800	274 422	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	262 000	224 605	295 000	327 800	274 422	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	262 000	224 605	295 000	327 800	274 422	-
Дата продажи/Дата выставления на торги	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	262 000	224 605	295 000	327 800	274 422	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-
Объект сделки	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Скорректированная цена, руб.	248 900	213 374	280 250	311 410	260 701	-
Местоположение	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	ЖК "Басманный-5", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	ЖК «Лофтек (Loftec)», Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	ЖК «Центр-Сити», Москва, ЦАО, 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:						
Степень готовности объекта	90%	90%	95%	100%	90%	84%
Корректировка на степень готовности	-3%	-3%	-4%	-6%	-3%	-
Общая площадь помещений, кв. м	45	43	44,8	44,1	38,6	до 45 кв.м.
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	40/44	8/53	11/19	14/18	7/9	средний
Корректировка на локальное местоположение, относительно здания	0%	0%	0%	0%	0%	-
Стоимость продажи, руб./кв. м	248 900	213 374	280 250	311 410	260 701	-
Суммарная процентная корректировка	-8%	-8%	-9%	-11%	-8%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	230 079	197 239	253 694	276 507	240 987	-
Весовые коэффициенты	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	46 016	39 448	50 739	55 301	48 197	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м						240 000

Таким образом, стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 35 до 55 кв.м., в жилом комплексе ЖК «Хедлайнер», расположенном по адресу: г.Москва, Шмитовский проезд, 39, стр. 1. (готовность дома 84%) рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления составляет: 240 000 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/192830846/	https://www.cian.ru/sale/flat/186135007/	https://www.cian.ru/sale/flat/191779279/	https://www.cian.ru/sale/flat/185502559/	https://www.cian.ru/sale/flat/181530433/	
Стоимость продажи, руб.	14 211 250	12 167 017	15 444 000	18 083 450	17 475 200	-
Цена предложения, руб/м2	210 537	229 566	270 000	269 500	256 988	-
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.	210 537	229 566	270 000	269 500	256 988	-
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	210 537	229 566	270 000	269 500	256 988	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	210 537	229 566	270 000	269 500	256 988	
Дата продажи/Дата выставления на торги	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	210 537	229 566	270 000	269 500	256 988	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Рыночная стоимость
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-
Объект сделки	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Скорректированная цена, руб.	204 221	222 679	261 900	261 415	249 279	-
Местоположение	ЖК «Monodom (Монодом)», Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл15А	ЖК «Headliner (Хэдлайнер)» Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39	ЖК "Волга", Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1	ЖК "Басманный-5", ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5	ЖК "Пресня Сити", Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул.	ЖК «Центр-Сити», Москва, ЦАО, 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%	-
Степень готовности объекта	95%	90%	95%	100%	90%	84%
Корректировка на степень готовности	-4%	-3%	-4%	-6%	-3%	
Общая площадь помещений, кв. м	67,5	53	57,2	67,1	68	45-70 кв.м.
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	12/19	19/53	5/19	2/18	31/44	средний
Корректировка на локальное местоположение, относительно здания	0%	0%	0%	0%	0%	
Стоимость продажи, руб./кв. м	204 221	222 679	261 900	261 415	249 279	-
Суммарная процентная корректировка	-7%	-6%	-7%	-9%	-6%	-
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м	188 954	210 294	242 321	237 343	235 414	-
Весовые коэффициенты	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
Взвешенное значение, руб. за 1 кв.м.	37 791	42 059	48 464	47 469	47 083	
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за 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 84%) 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 многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **240 000,0 руб.**
- стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 кв.м., в многофункциональном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **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/p	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.	240 000,0	100%	240 000,0
	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 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 84%), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 240 000,0 руб.
- рыночная (справедливая) стоимость права требования типового 1 кв. м. квартиры общей площадью от 45 до 75 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 84%), 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 многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530 по состоянию на 13.09.2018г. составляет: 65 981 030,00 (Шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча тридцать 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 многофункциональном жилом комплексе «Хедлайнер» по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530. по состоянию на 13.09.2018г. составляет: 65 981 030,00 (Шестьдесят пять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча тридцать 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 84%)

№ 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	240 000	7 756 800,0
2	3 корпус	3.2	4	93	2	68,81	223 000	15 344 630,0
3	1 корпус	1.7	17	369	2	66	223 000	14 718 000,0
4	1 корпус	1.3	7	84	1	43,39	240 000	10 413 600,0
5	1 корпус	1.3	8	89	1	42,78	240 000	10 267 200,0
6	2 корпус	2.2	10	349	1С	31,17	240 000	7 480 800,0
	Всего:					284,47		65 981 030,0

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 №611 от 25.09.2014 г. с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:



Донсков О.Д.

Исполнительный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»



Минасов О.Ю.

Генеральный директор
ООО «Комплекс-Консалтинг»




Балыков Я.Д.

Х. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

ХІ. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

ХП. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Нормативные акты:

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

Книги и периодические издания:

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

Материалы электронных изданий:

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

Задание на оценку № 4 от 22.08.2018г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4

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

г. Москва

«22» августа 2018 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 № № 194/17 от 27.12.2017 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг», 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 № 4 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 «13» сентября 2018 года.

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

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

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

3.Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков:

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

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

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

4.1. Профессиональная ответственность оценщиков-экспертов:

- Ларкин Алексей Александрович, профессиональная ответственность застрахована в ООО «Абсолют страхование» полис №022-073-001586/18 от 01.01.2018г. Срок действия договора с 01.01.2018 по 31.12.2018г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов 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 №611 от 25.09.2014 г.

5.6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (исправки, 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

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: «13» сентября 2018 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: «13» сентября 2018 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 Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится у Заказчика, один у Оценщика.
15. Адреса и банковские реквизиты сторон:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центр-Сити»
ИНН 7728142469, КПП 770301001
Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1
р/с 40701810901850000054 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593

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./



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

г. Москва

«30» марта 2018 г.

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

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

при совместном упоминании именуемые «Стороны»,
заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

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

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

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

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

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

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

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

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

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

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

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

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

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

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

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

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

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

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

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

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

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

12.8. К Договору прилагаются:

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

ЗАСТРОЙШИК:

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

Синица /С.Е. Липаткин/

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 _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации _____ 19 АПР 2018

Номер регистрации _____ 57:01/004/006/330-2

Регистратор _____ Ю. С. СИНД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

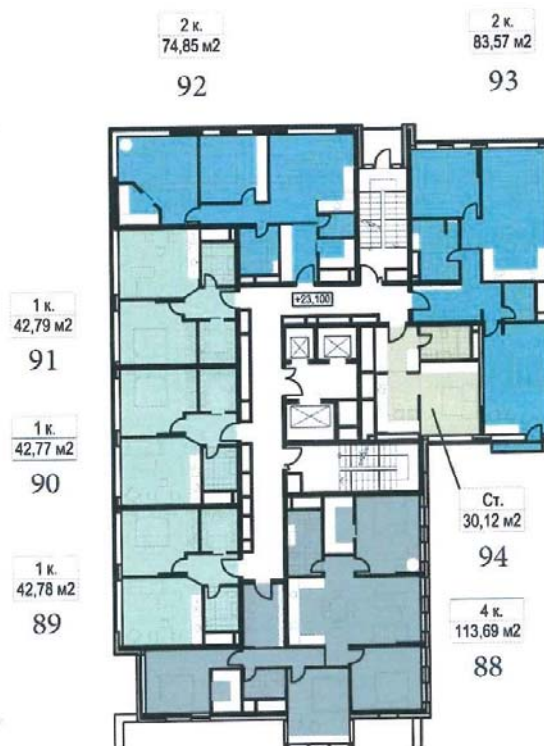
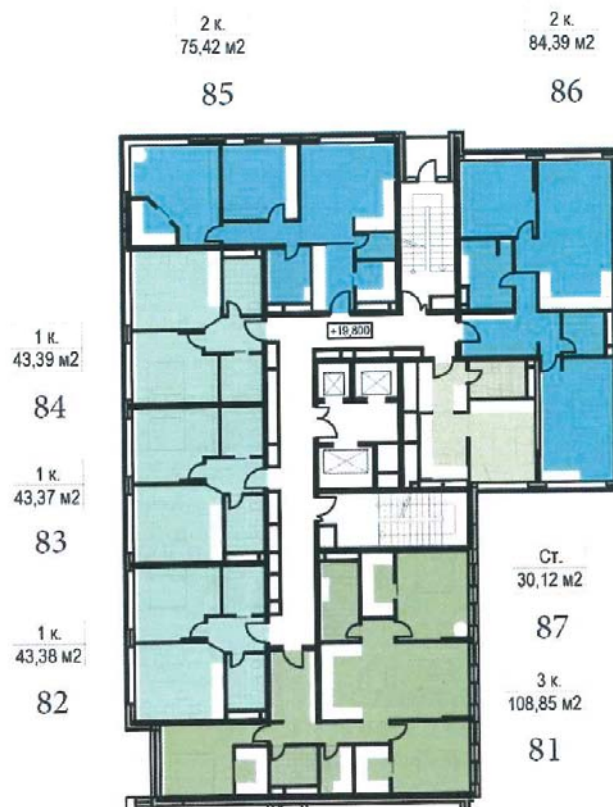
№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
---	---	--------------------------

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

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









ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»


С.Е. Липаткин/

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


/ Н.Н. Антипов /

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

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

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

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой квартал Сити»

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

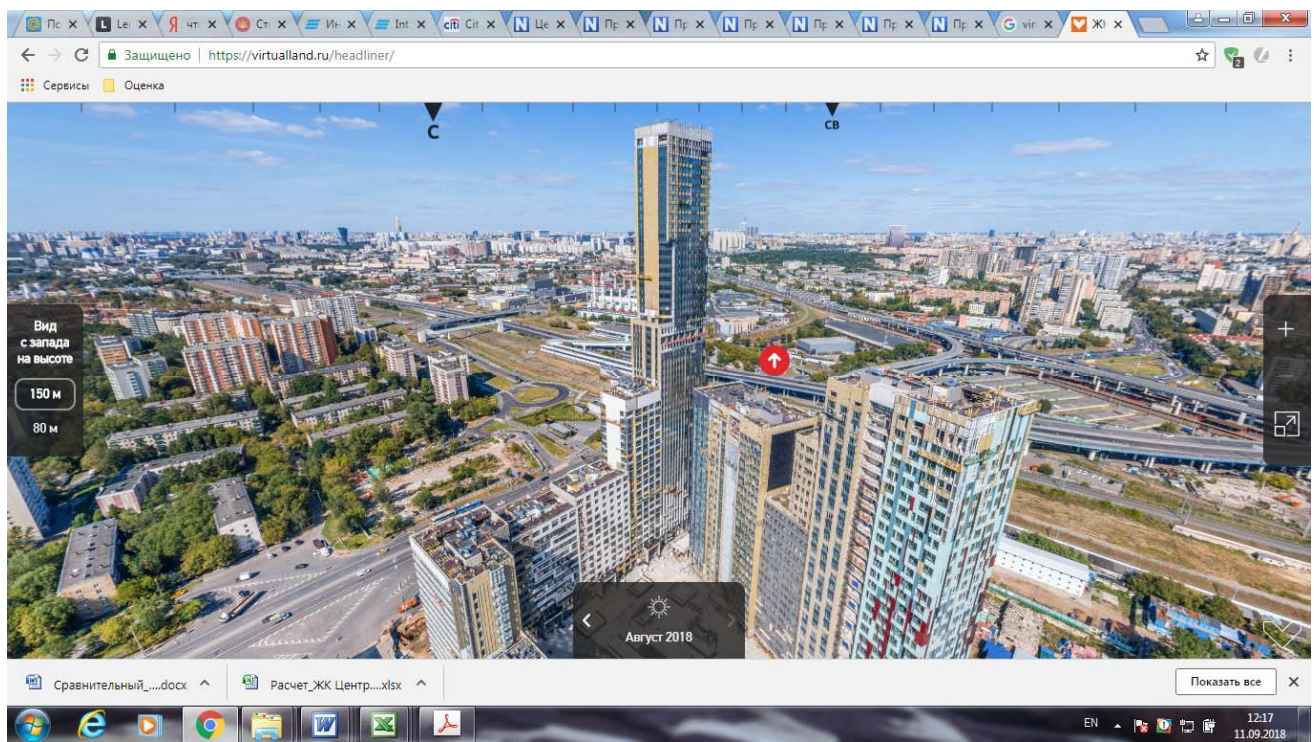
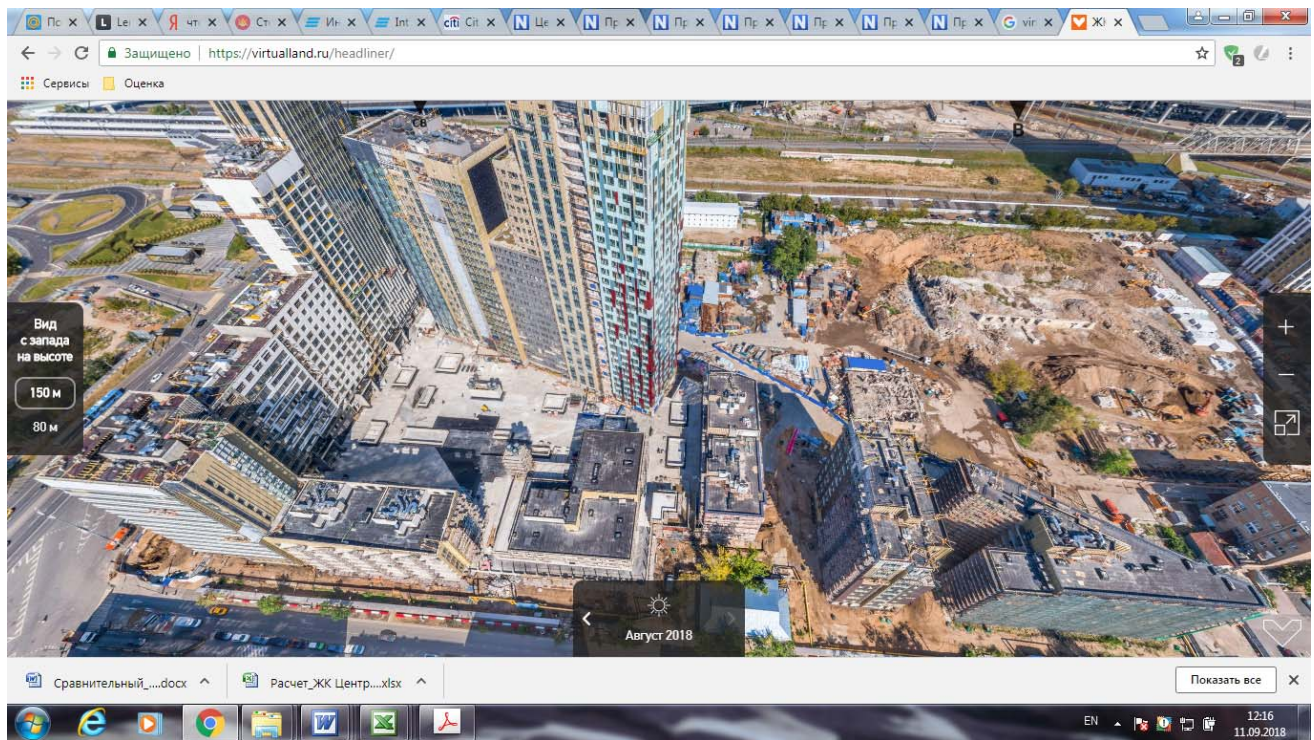
 /С.Е. Липаткин/

 /Н.Н. Антипов /



Изображение многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд., вл. 39 – Мукомольный проезд, вл. 6, участок 1 на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004046:3530, в котором оценивается право требования 6 (шести) квартир проектной общей площадью 284,47 кв.м. (готовность дома 84%)





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

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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 1

Генеральный план



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

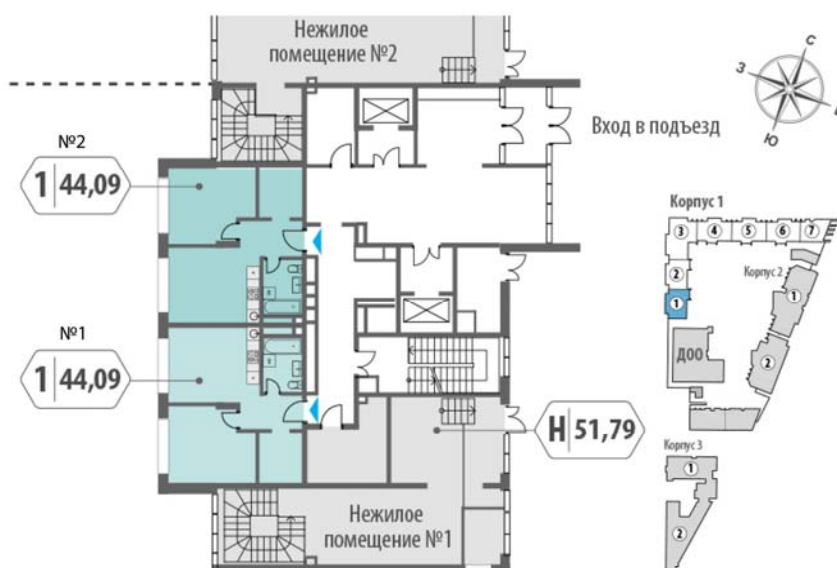
Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

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)



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

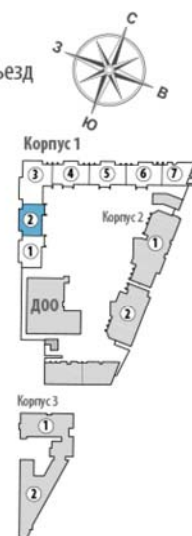
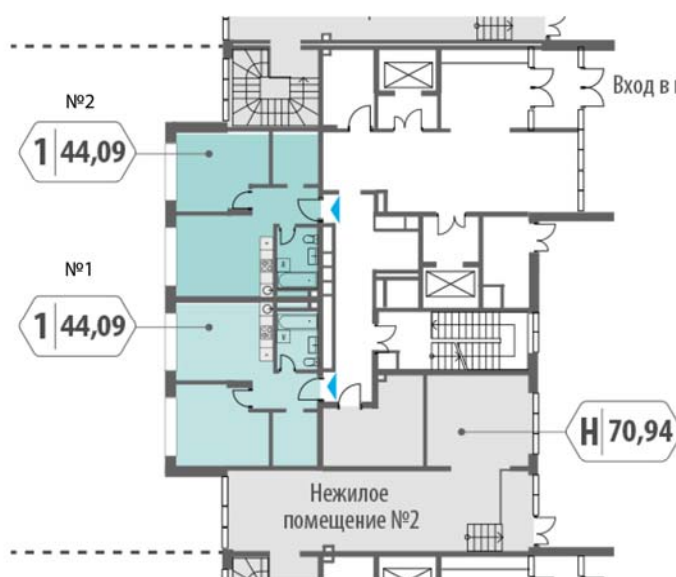
Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

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)



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

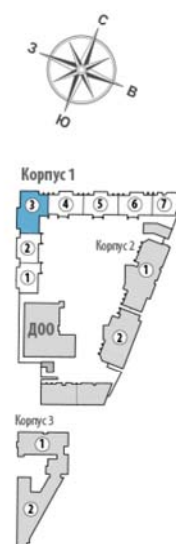
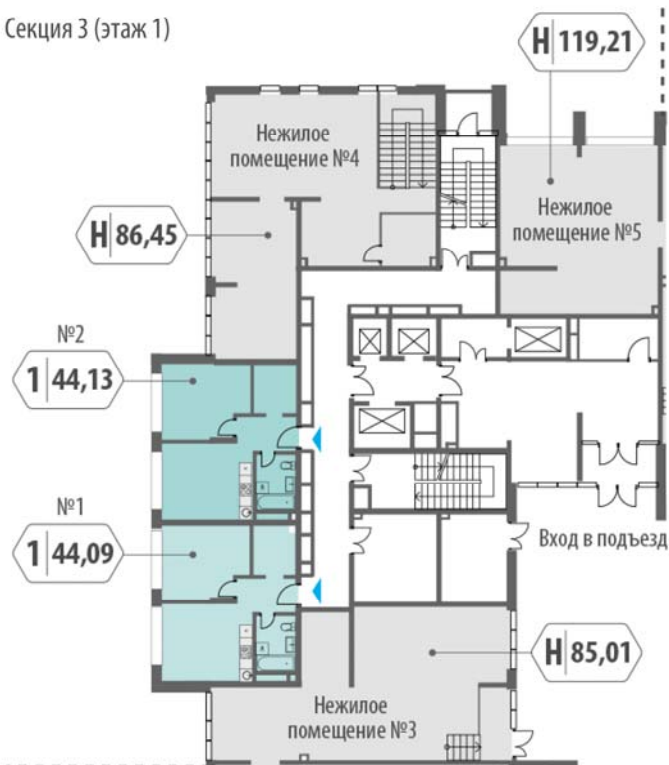
Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

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)



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

Корпус 1

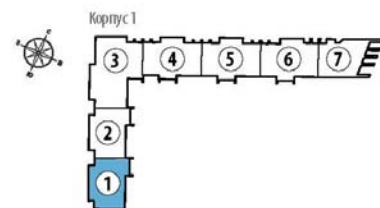
Секция 1 (этаж 2)



Секция 1 (этаж 3-6)



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



Корпус 1

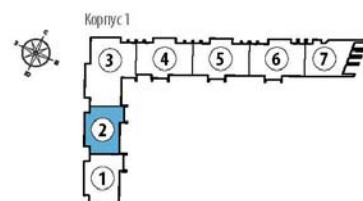
Секция 2 (этаж 2)



Секция 2 (этаж 3-6)



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



Корпус 1

Секция 3 (этаж 2)



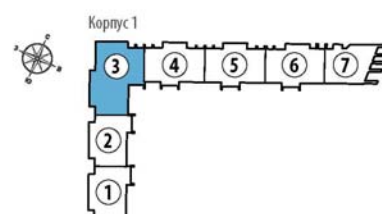
Секция 3 (этаж 3-7)



Секция 3 (этаж 8-14)



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



Корпус 1

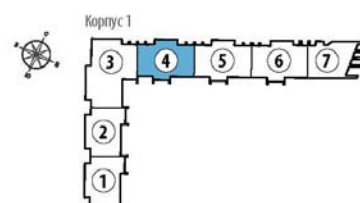
Секция 4 (этаж 2)



Секция 4 (этаж 3-12)



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

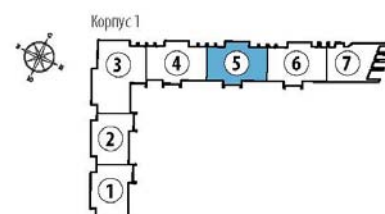


Корпус 1

Секция 5 (этаж 2)



Секция 5 (этаж 3-13)



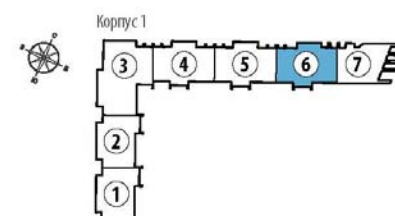
☎ (495) 995 15 25
www.best-consulting.ru

Корпус 1

Секция 6 (этаж 2)



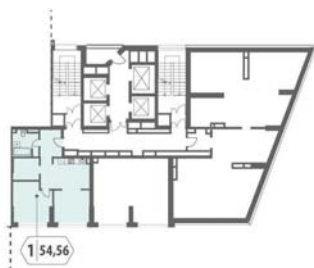
Секция 6 (этаж 3-22)



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

Корпус 1

Секция 7 (этаж 2)



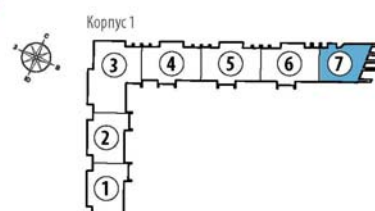
Секция 7 (этаж 24-30)



Секция 7 (этаж 3-22)



Секция 7 (этаж 32-51)



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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 2

Генеральный план



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

Корпус 2

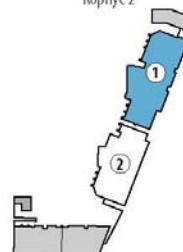
Секция 1 (этаж 2)



Секция 1 (этаж 3)



Корпус 2



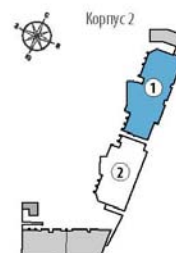
8 (495) 995 15 25
www.best-novostroy.ru

Корпус 2

Секция 1 (этаж 4)



Секция 1 (этаж 5-6)

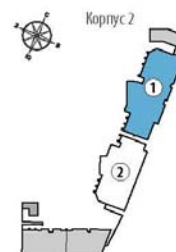


Корпус 2

Секция 1 (этаж 7-14)



Секция 1 (этаж 15-16)

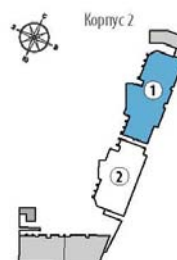
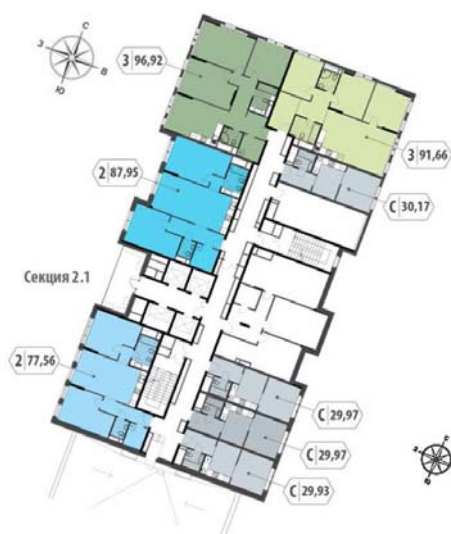


Корпус 2

Секция 1 (этаж 17)



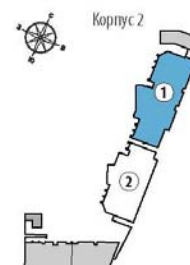
Секция 1 (этаж 18)



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

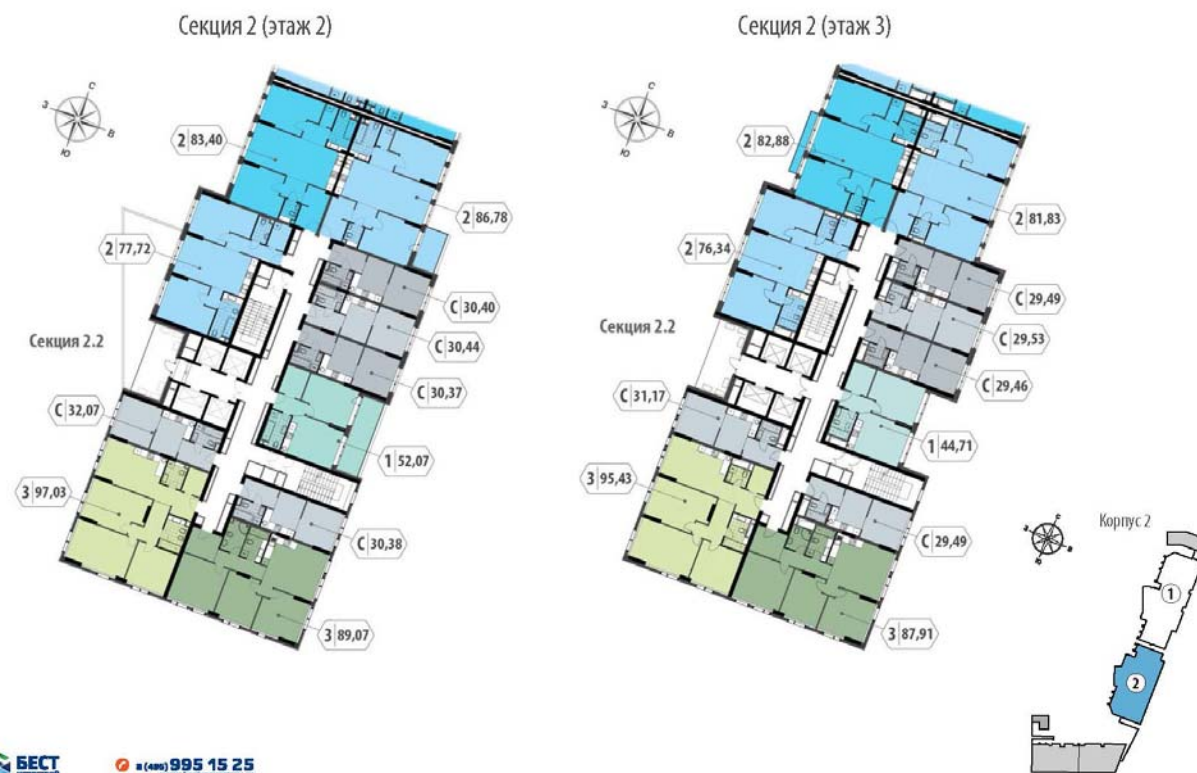
Корпус 2

Секция 1 (этаж 19-23)



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

Корпус 2



Корпус 2



Корпус 2

Секция 2 (этаж 6)



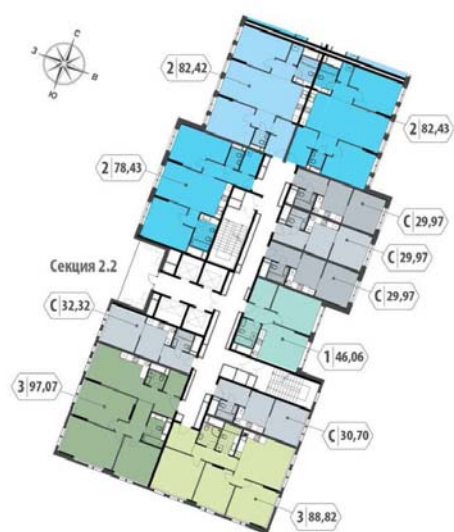
Секция 2 (этаж 7-14)



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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 15-17)



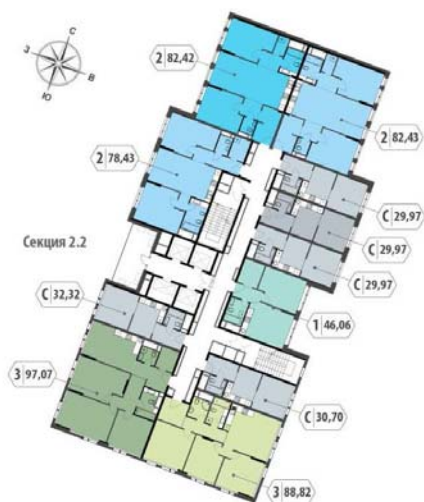
Секция 2 (этаж 18)



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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 19-24)



Секция 2 (этаж 25)



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

Корпус 2

Секция 2 (этаж 26)



Секция 2 (этаж 27-30)



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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Генеральный план



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

Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 10

Секция 2 - этажей 7

Секция 1 (этаж 1)



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

Корпус 3

Секция 1 (этаж 2-6)



Секция 1 (этаж 7)

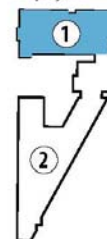


Секция 1 (этаж 8-10)



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

Корпус 3



Первый комплекс жилых небоскребов в ЦАО

Корпус 3

Этажность корпуса:

Секция 1 - этажей 10

Секция 2 - этажей 7

Секция 2 (этаж 1)



Корпус 1



Корпус 3



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

Корпус 3

Секция 2 (этаж 2-6)



Секция 2 (этаж 7)



Корпус 3



Планировки и цены компании-застройщика

Квартиры в ЖК «Headliner»

Описание | **Цены и планировки** | Ход строительства (101) | Отзывы (59) | Плюсы и минусы | Новости и статьи

С 1 2 3 4 5+ до от Не важно

Планировка	Цена	Срок сдачи	Этажи	Продавца
3-к квартира, 95.43 м²	от 19 033 000 Р ↑	IV кв. 2019 г.	на 3, 4, 5, 6, 7... этажах	13 КВАРТИР от 2 продавцов
3-к квартира, 97.03 м²	19 256 000 Р ↑	IV кв. 2019 г.	на 2 этаже	1 КВАРТИРА от 1 продавца
3-к квартира, 97.07 м²	от 22 308 000 Р ↑	IV кв. 2019 г.	на 15, 17, 18, 22, 23... этажах	11 КВАРТИР от 1 продавца
3-к квартира, 97.52 м²	от 19 353 000 Р ↑	IV кв. 2019 г.	на 2, 3, 4, 5, 6... этажах	9 КВАРТИР от 1 продавца

Показать больше

Избранное 0 / 0 / 0 | Просмотренное 1 / 0 / 0 | Добавить объект | Войти | Регистрация

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

Главная / Квартиры в новостройках / ЖК «Headliner» / 3-комнатная квартира площадью 97.07 кв.м., от 22.3 млн. руб.

Продажа 3-комнатной квартиры, 97.07 м², в ЖК Headliner

от 22 308 000 Р (сдача - 4 кв. 2019г.) ★

Комнат: 3 | Площадь кухни: 19.44 м²

Специальные предложения

- 1К.КВ 37.7 м² в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 1.7 МЛН РУБ.
- Срочная продажа! Ближайший пригород
- Выбери свой вид на город Небоскребы Capital Towers
- INGRAD
- ЖК «Новое Пушкино» Скидка 3%. Ипотека 6%. 2 типа отделки
- КРАСНОГОРСКИЙ скидка до 10%
- КВАРТИРЫ В МКД

Избранное 0 / 0 / 0 | Просмотренное 1 / 1 / 0 | Добавить объект | Войти | Регистрация

<https://www.novostroy.ru/new-flats/kvartira-97m-na-shmitovskom-proезде-39-9707-20194/>

<https://gk-centr-citi.ru/>

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

Аналог №1

www.cian.ru/sale/flat/181530239/

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердечко» в адресной строке или [Импортируйте закладки сейчас](#)

1-комн. квартира, 45 м²

ЖК «Пресня Сити», Корпус 1, сдача в 4 кв. 2018
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл.2кА На карте

В избранное Поделиться Показать карту

ВТБ
Ипотека от 47 283 в/мес
Оставить заявку

11 790 000 Р 262 000 Р/м²
В ипотеку за 50 576 в/мес
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ); возможна ипотека

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
Клубный дом бизнес-класса Vivaldi
Апартаменты бизнес-класса в 400 м. от м. Черемушки: панорамок, окна/капаны/террасы. Скидка до 1.5 млн руб. на 8 апартаментов!
Тел: (495) 401-70-70
Проектная декларация на рекламном сайте Gliscor. Скидка действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.gliscor.com

РЕКЛАМА
ЖК «Одиграла»
Квартиры от 2.4 млн руб. Паркинг. Квартиры с террасами, саунами, каминами, окнами в балконе. Старт продаж!
Тел: (495) 106-06-04
Защитите себя от мошенничества и обмана!

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Долевое участие (214-ФЗ); возможна ипотека
+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
Клубный дом бизнес-класса Vivaldi
Апартаменты бизнес-класса в 400 м. от м. Черемушки: панорамок, окна/капаны/террасы. Скидка до 1.5 млн руб. на 8 апартаментов!

6 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
45 м²	15,9 м²	14 м²	40 из 44	4 кв. 2018

Пресня Сити это multifunctional 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 40 этаже. Условный номер квартиры 472

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация

☒ Пассажирский лифт	☒ Грузовой лифт	☒ Паркинг
Тип жилья	Новостройка	
Количество комнат	1	
Площадь комнат	15.9 м²	
Этаж	40	
Этажей в доме	44	
Тип дома	Монолитный	
Совмещенный санузел	1	
Вид из окон	На улицу и двор	

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/181530239/>

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/189481663/>

Аналог №4

www.cian.ru/sale/flat/185502692/

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [установив наш браузер](#)

1-комн. квартира, 44,1 м²

в ЖК «Басманный 5», Дом 5, сдан
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5 На карте

В избранное Поделиться Скачать Помолиться

Ипотека
от 50 627 ₽/мес
Оформить заявку

Выгода до 1,4 млн руб.



7 фото

Общая	Жилая	Этаж	Срок сдачи
44,1 м²	20,2 м²	14 из 18	4 кв. 2017

Продается 1-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 44,10 кв.м., на 14 этаже. Комплекс расположен в ЦАО Москвы, всего в семи минутах от Садового кольца и ст. м. Красные Ворота. Ресторан и кафе.
Салон красоты.
Детский досуговый центр.
Фитнес-клуб с бассейном.
Аптека, химчистка, отделения банка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 134-60-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пассажирский лифт **Паркинг**

Тип жилья	Новостройка
Количество комнат	1
Площадь комнат	20,2 м²
Этаж	14
Этажей в доме	18
Тип дома	Монолитный
Совмещенный санузел	1
Отделка	Нет

2 похожие квартиры на других этажах

Ещё квартиры в ЖК «Басманный 5»
64 квартиры в продаже - Сдан

Студия от 48,7 м²	14,65 - 18,37 млн.	9 квартир
1-комн. от 44,1 м²	12,94 - 20,79 млн.	23 квартиры
2-комн. от 67,1 м²	18,08 - 28,17 млн.	30 квартир

14 455 980 ₽ 327 800 ₽/м²
В ипотеку за 62 012 ₽/мес. +
Следить за изменением цены
Долговое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-60-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне
Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 58 домов в 13 ЖК
Строится 37 домов в 14 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
Квартира от 26190 ₽/мес!
Результат от Деметрия - квартиры уровня Бизнес-класса у метро. В ипотеку дешевле, чем в аренду!
Тел: (495) 154-25-39
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Клубный дом «Воробьев Дорм»
Премиум-класс. Скидка 7% на ограниченный объем! Выданы ключи! 40-214. Застройщик - MR Group.
Тел: (495) 154-25-39

РЕКЛАМА
Клубный дом «Воробьев Дорм»
Премиум-класс. Скидка 7% на ограниченный объем! Выданы ключи! 40-214. Застройщик - MR Group.
Тел: (495) 154-25-39

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/185502692/>

Аналог №5

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [нажав на значок «сердце»](#)

1-комн. квартира, 38,6 м²

в ЖК «Лотфетс (Loftec)», loftec, сдача в 4 кв. 2018
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49 На карте

М Бауманская, 8 мин. пешком М Красносельская, 9 мин. пешком
М Комсомольская, 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото

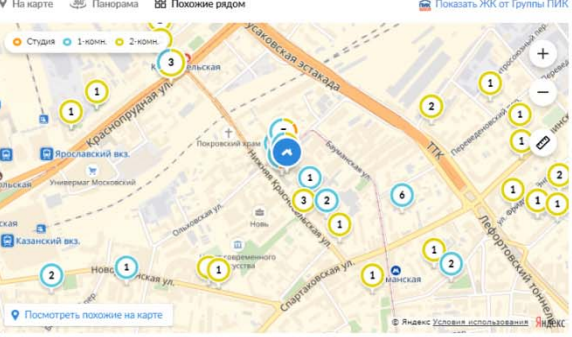


6 фото

Общая	Этаж	Срок сдачи
38,6 м²	7 из 9	4 кв. 2018

Id 4741 Андрей. В концептуальном ЖК бизнес-класса LOFTec предлагаются к продаже апартаменты 710 общей площадью 38,6 кв.м. Потолки в ЖК LOFTec от 3,5 до 4,2 метра, панорамные окна, отсутствие отделки и свободная планировка - великолепный старт для создания эксклюзивного дизайн-проекта. LOFTec не ограничивает ваше личное пространство. Вы можете объединить любые соседние лоты как по горизонтали, так и по вертикали, и создавать эффективные пространства любой площади. Панорамное остекление визуально расширяет пространство и наполняет комнаты светом. Окна угловых квартир открывают прекрасные виды на город. А просторные пентхаусы приглашают к отдыху на частных террасах. Паркинг на 305 м/м. Все системы ЖК LOFTec связаны через высокоскоростной WIFI, который покрывает территорию дома и двора. Смартфон-приложение позволяет оплачивать коммунальные услуги и бронировать комьюнити-центр. Передаёт сообщения о приезде курьеров и гостей. Предоставляет доступ к камерам видеонаблюдения и домофону. Достаточно нажать пару кнопок в телефоне, чтобы заказать уборку, стирку и глажку белья, вынос мусора или выгул собаки, услуги сантехника или электрика. Технологии LOFTec прописались не только в смартфоне, но и в общественных зонах дома. Голосовой вызов лифта и интеллектуальные системы безопасности. Футуристический образ жизни становится реальностью в LOFTec. Роскошная инфраструктура района, включающая магазины, рестораны, универсам "Московский", способна удовлетворить даже самых взыскательных жильцов, а сад имени Баумана станет любимым местом для прогулок. Транспортная доступность обеспечена близостью нескольких станций метро и ТТК. Кирпичные стены и огромные окна отсылают нас к индустриальным традициям. Выбор графитового клинкера подчеркивает статус дома. А архитектура, выраженная в особом ритме панорамных витражей и балконов, уверенно заявляет: перед вами роскошный концепт-лофт.

На карте Панорама Полюс рядом Показать ЖК от Группы ПИК



Посмотреть поближе на карте

Общая информация

Пассажирский лифт

10 592 689 Р + 274 422 Р/м²
В ипотеку за 45 440 Р/мес. +
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 925 234-64-52
+7 495 662-49-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO
MHEstate Город
Агентство недвижимости
288 объявлений

РЕКЛАМА
Уютное малоэтажное ЕВРОПЕ в Москве
Потопные апартаменты с отделкой в квартире с инфраструктурой европейского уровня. 5 мин. до м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
LOFTec - лофты в ЦАО
От 10 млн руб., ключи в 2018 г. До 15 сентября - паркинг на год в подарок!
"Уютный дом" в подвале!
Тел.: (495) 127-83-58

РЕКЛАМА
Уютное малоэтажное ЕВРОПЕ в Москве
Потопные апартаменты с отделкой в квартире с инфраструктурой европейского уровня. 5 мин. до м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Уютное малоэтажное ЕВРОПЕ в Москве
Потопные апартаменты с отделкой в квартире с инфраструктурой европейского уровня. 5 мин. до м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/192534391/>

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

Аналог №1

2-комн. квартира, 67,5 м²

в ЖК «Monodom (Монодом)», Вл 15А, сдана в 3 кв. 2018

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Международная ул., вл.15А На карте

В избранное

Показать фото

Ипотека от 49 770 в/мес

Оставить заявку

14 211 250 Р

210 537 Р/м²

В ипотеку за 60 962 в/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-64-01

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

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК:

Биплан М

Нет сданных ЖК

Строится 1 дом в 1 ЖК

Подробнее о застройщике

Общая 67,5 м²

Жилая 31,2 м²

Кухня 17,5 м²

Этажи 12 из 19

Срок сдачи 3 кв. 2018

Продается 2-ком квартира площадью 67,5 кв.м на 12 этаже 19-этажного монолитного дома в ЖК «MONODOM» от компании БИПЛАН М. Это 19-этажная жилая башня, наполненная индивидуальностью и характером будущих владельцев. Проект точечной застройки, что обуславливает быстрые темпы строительства и высокую ликвидность. Функциональные планировки и рациональное зонирование пространства позволяют не переплачивать за лишние квадратные метры. MONODOM расположен в культурном сердце Москвы Таганском районе (ЦАО). Близкое расположение Садового кольца дает быстрый доступ и к деловому, и к культурному центру столицы. Застройщик предусмотрел возможность покупки апартаментов как без отделки, так и с предчистовой отделкой или отделкой под ключ. В случае, если вы выбираете вариант с отделкой под ключ, Ваш апартамент будет полностью готов к переезду и не потребует ремонта, останется лишь купить мебель. Есть консьерж и служба охраны. Подземный паркинг на 45 машиномест. Ипотека от ведущих банков. Беспроцентная рассрочка. Более подробную информацию, Вы можете узнать по телефону и в офисе продаж!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 134-64-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

14 211 250 Р

210 537 Р/м²

В ипотеку за 60 962 в/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-64-01

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

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК:

Биплан М

Нет сданных ЖК

Строится 1 дом в 1 ЖК

Подробнее о застройщике

14 211 250 Р

210 537 Р/м²

В ипотеку за 60 962 в/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-64-01

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

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК:

Биплан М

Нет сданных ЖК

Строится 1 дом в 1 ЖК

Подробнее о застройщике

Общая информация

Пассажирский лифт

Грузовой лифт

Паркинг

Тип жилья Новостройка

Количество комнат 2

Площадь комнат 13.85-17.33 м²

Этажи 12

Этажей в доме 19

Тип дома Монолитный

Высота потолков 2.9 м

Совмещенный санузел 1

Вид из окон На улицу

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/192830846/>

Аналог №2

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [Упорядочьте закладки сейчас](#)

2-комн. квартира, 53 м²

в ЖК «Headliner (Хэдлайнер)»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 39 На карте

Международная, 5 мин. на транспорте

Выставочная, 5 мин. на транспорте Деловой центр, 5 мин. на транспорте

В избранное

Пожалуйста

Ипотека от 42 610 ₽/мес

Оставить заявку



13 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
53 м²	36 м²	17 м²	19 из 53	4 кв. 2018

МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ Headliner (Хэдлайнер) РАСПОЛОЖЕН В ЦАО, В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ МОСКВА-СИТИ. В 5-и минутах от метро, в двух минутах от набережной!!!! СКИДКИ от 2 до 10% (Вы можете сэкономить до 2 млн руб!!!!) Выгодные условия приобретения! Беспроцентная рассрочка на год, при покупке от 70 кв м и первоначальном взносе 20%!!!! На первых этажах домов будут работать магазины, кафе и рестораны, банки, офисы и сервисные службы комплекса. Внутри квартала планируется открытие детских садов, творческих студий, медицинских центров, спортивных клубов. Высокое качество отделки!!!! Успешные люди, предпочитающие активный, но комфортный стиль жизни станут вашими соседями. Если Вам интересен этот жилой комплекс и Вы хотите узнать больше, ЗВОНИТЕ !!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 320-31-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация

Пассажирский лифт	Грузовой лифт	Лоджия
Балкон	Паркинг	

Тип жилья	Новостройка
Количество комнат	2
Площадь комнат	18+18 м²
Этаж	19
Этажей в доме	53
Тип дома	Монолитный
Совмещенный санузел	1
Раздельный санузел	1
Вид из окон	На улицу и двор

12 167 017 ₽ + 229 566 ₽/м²

В ипотеку за 52 193 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Деловое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 320-31-02

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

Написать сообщение

PRO

Бюро Новостройки
Агентство недвижимости
185 объявлений

РЕКЛАМА

ЖК Headliner
Квартиры с отделкой в ЦАО от 7,7 млн. 4 вида отделки. Уникальные выданные характеристики. Рассрочка 0% до 12 месяцев. м. Шелепиха.
Тел: (495) 162-69-52

Проектная декларация на официальном сайте. Жилой квартал Сити

РЕКЛАМА

ЖК «Фили Град»
Бизнес-класс! Скидка 10%. Панорамные виды на Москву реку и Москва-Сити, рядом Филевский парк, Паркинг.
Тел: (495) 357-83-87

Проектная декларация на официальном сайте MR Group. Скидки действуют до 30.09.2018. Подробности на сайте www.mr-group.ru

+7 495 320-31-02

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

Написать сообщение

PRO

Бюро Новостройки
Агентство недвижимости
185 объявлений

РЕКЛАМА

ЖК Headliner
Квартиры с отделкой в ЦАО от 7,7 млн. 4 вида отделки. Уникальные выданные характеристики. Рассрочка 0% до 12 месяцев. м. Шелепиха.
Тел: (495) 162-69-52

Проектная декларация на официальном сайте. Жилой квартал Сити

РЕКЛАМА

ЖК Headliner
Квартиры с отделкой в ЦАО от 7,7 млн. 4 вида отделки. Уникальные выданные характеристики. Рассрочка 0% до 12 месяцев. м. Шелепиха.
Тел: (495) 162-69-52

Проектная декларация на официальном сайте. Жилой квартал Сити

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/186135007/>

Аналог №3

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [нажмите здесь](#)

2-комн. квартира, 57,2 м²

в ЖК «Волга», Докучаев переулок, 1, сдача в 3 кв. 2018

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Докучаев, 1 На карте

В избранное

Пожаловаться

Тематический банк

Ипотека от 54 087 ₽/мес

Оставить заявку

15 444 000 ₽ 270 000 в/м²

В ипотеку за 66 250 в/мес.

Следить за изменением цены

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-20-83

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

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК:

Волга

Нет сданных ЖК

Строится 1 дом в 1 ЖК

Подробнее о застройщике

1 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
57,2 м ²	27,6 м ²	11,6 м ²	5 из 19	3 кв. 2018

с:1070:Продаются 2-комн. апартаменты площадью 57.2 на 5 этаже 19 этажного дома в Апартамент-комплексе Волга.
Высота потолков 3.05 м.
Дом возведен.
Апарт-комплекс Волга расположен в историческом центре Москвы, в уютном микрорайоне рядом с Садовым кольцом, всего в 10 минутах ходьбы до станции метро Суховская и 3 минутах езды до проспекта Мира. В пешей доступности ещё три станции метро: Проспект Мира, Красные ворота и Комсомольская. Расположение комплекса уникально, это прекрасное место для активной деловой жизни и спокойного отдыха. Композиция дома Г-образной формы формирует пространство внутреннего двора с благоустроенной территорией.
Предусмотрен 2-уровневый отапливаемый подземный паркинг. Комплекс оснащен современными инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения и контроля доступа на территорию, охранной и пожарной сигнализацией. В непосредственной близости от комплекса расположены бизнес-центры, рестораны, кафе, фитнес-клуб, уютный сквер и большое количество магазинов.
Продажа осуществляется в соответствии с ФЗ 214
Ипотека от 9.5%.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 134-20-83

На карте

Панорама

Пожокие рядом

Показать ЖК от Группы ПИК

Посмотреть пожокие на карте

Общая информация

Пассажирский лифт

Грузовой лифт

Лоджия

Паркинг

РЕКЛАМА

Уютное малоэтажное жилье в Москве

Готовые апартаменты с отделкой в квартире с инфраструктурой европейского уровня. 5 мин. до м. Алексеевская.

Тел: (495) 477-27-71

Проектная декларация на регулируемом сайте Snilkx

РЕКЛАМА

Уютное малоэтажное жилье в Москве

Готовые апартаменты с отделкой в квартире с инфраструктурой европейского уровня. 5 мин. до м. Алексеевская.

Тел: (495) 477-27-71

Проектная декларация на регулируемом сайте Snilkx

РЕКЛАМА

ЖК «Орехово-Борисово»

Квартиры с современной отделкой в Москве от 5 млн руб/м².
Дондодская. Рядом парк Царицыно

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/191779279/>

Аналог №4

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [нажав на значок «сердце»](#)

2-комн. квартира, 67,1 м²

в ЖК «Басманный 5», Дом 5, сдан
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Басманный пер., 5 На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото

Ипотека от 63 330 ₽/мес. Оставить заявку

Выгода до 1,4 млн руб.

7 фото

Общая 67,1 м² Жилая 28,5 м² Этаж 2 из 18 Срок сдачи 4 кв. 2017

Продается 2-комнатная квартира в сданном доме, общей площадью 67,10 кв.м., на 2 этаже. Комплекс расположен в ЦАО Москвы, всего в семи минутах от Садового кольца и ст. м. Красные Ворота. Ресторан и кафе. Салон красоты. Детский досуговый центр. Фитнес-клуб с бассейном. Аптека, химчистка, отделение банка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 134-60-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация

Пассажирский лифт Паркинг

Тип жилья	Новостройка
Количество комнат	2
Площадь комнат	28,5 м²
Этаж	2
Этажей в доме	18
Тип дома	Монолитный
Совмещенный санузел	1
Раздельный санузел	1
Отделка	Нет

Ещё квартиры в ЖК «Басманный 5»

64 квартиры в продаже Сдан

1-комн. от 44,1 м²	12,94 - 20,79 млн.	23 квартиры
2-комн. от 67,1 м²	18,08 - 28,17 млн.	30 квартир
3-комн. от 124,3 м²	32,13 - 50,81 млн.	2 квартиры

18 083 450 ₽ 269 500 ₽/м²
В ипотеку за 77 573 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 134-60-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК

MR Group
Сдано 58 домов в 13 ЖК
Строится 37 домов в 14 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)

РЕКЛАМА

Ingrid - ЖК VAVILOVE
От 12 млн р. Рядом м. Профсоюзная, Покорные виды. Окна 24/7. Двор-парк. Паркинг. Ресурсная. Ипотека 5,9%. Тел.: (495) 106-08-04

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк» лицензия № 1978 от 06.05.2016. Первоначальный взнос 9%, срок кредита 30 лет.

РЕКЛАМА

Старт продаж верхних этажей!
Квартиры с отделкой от 9,8 млн руб. до 14 сентября, м. Динамо, р-н Ходяковский, 4

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК

MR Group
Сдано 58 домов в 13 ЖК
Строится 37 домов в 14 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)

РЕКЛАМА

Ingrid - ЖК VAVILOVE
От 12 млн р. Рядом м. Профсоюзная, Покорные виды. Окна 24/7. Двор-парк. Паркинг. Ресурсная. Ипотека 5,9%. Тел.: (495) 106-08-04

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк» лицензия № 1978 от 06.05.2016. Первоначальный взнос 9%, срок кредита 30 лет.

РЕКЛАМА

+7 495 134-60-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00

ЗАСТРОЙЩИК

MR Group
Сдано 58 домов в 13 ЖК
Строится 37 домов в 14 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)

РЕКЛАМА

Ingrid - ЖК VAVILOVE
От 12 млн р. Рядом м. Профсоюзная, Покорные виды. Окна 24/7. Двор-парк. Паркинг. Ресурсная. Ипотека 5,9%. Тел.: (495) 106-08-04

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк» лицензия № 1978 от 06.05.2016. Первоначальный взнос 9%, срок кредита 30 лет.

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/185502559/>

Аналог №5

Сделайте первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или [Импортируйте закладки с Яндекс](#)

2-комн. квартира, 68 м²

в ЖК «Пресня Сити», Корпус 3, сдана в 4 кв. 2018
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., вл.2кв На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото

Ипотека
от 61 200 ₽/мес.
Оставить заявку



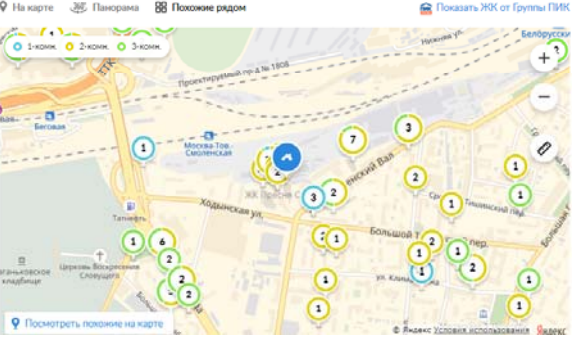
6 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
68 м²	34,9 м²	14,5 м²	31 из 44	4 кв. 2018

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 31 этаже. Условный номер квартиры 1426

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похоже рядом Показать ЖК от Группы ПИК



Посмотреть похожие на карте

Общая информация

Пассажирский лифт	Грузовой лифт	Паркинг
Тип жилья	Новостройка	
Количество комнат	2	
Площадь комнат	15,8-19,1 м²	
Этаж	31	
Этажей в доме	44	
Тип дома	Монолитный	
Совмещенный санузел	2	
Вид из окон	Во двор	

17 475 200 ₽ **256 988 ₽/м²**
В ипотеку за 74 964 ₽/мес. **+**
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
ЖК «Город» Скидки до 17%!
Стильная архитектура. Бесплатные консьержи. Консьерж-сервис. Рядом парк. Отделка white box. От 2,8 млн.руб. Тел.: (495) 137-74-63

Проектная декларация на официальном сайте застройщика - НДП.
Скидки до 30.09.18

РЕКЛАМА
Ingrid - «Серебряный Парк»
От 8,8 млн.руб. 500 м от Серебряного бора. С отделкой. Ипотека 5,9% н. ЦДЖИИКА, СЗАО. Новый объем квартир Тел.: (495) 106-08-04

В ипотеку за 74 964 ₽/мес. **+**
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
ЖК «Город» Скидки до 17%!
Стильная архитектура. Бесплатные консьержи. Консьерж-сервис. Рядом парк. Отделка white box. От 2,8 млн.руб. Тел.: (495) 137-74-63

Проектная декларация на официальном сайте застройщика - НДП.
Скидки до 30.09.18

РЕКЛАМА
Ingrid - «Серебряный Парк»
От 8,8 млн.руб. 500 м от Серебряного бора. С отделкой. Ипотека 5,9% н. ЦДЖИИКА, СЗАО. Новый объем квартир Тел.: (495) 106-08-04

В ипотеку за 74 964 ₽/мес. **+**
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

РЕКЛАМА
ЖК «Город» Скидки до 17%!
Стильная архитектура. Бесплатные консьержи. Консьерж-сервис. Рядом парк. Отделка white box. От 2,8 млн.руб. Тел.: (495) 137-74-63

Проектная декларация на официальном сайте застройщика - НДП.
Скидки до 30.09.18

РЕКЛАМА
Ingrid - «Серебряный Парк»
От 8,8 млн.руб. 500 м от Серебряного бора. С отделкой. Ипотека 5,9% н. ЦДЖИИКА, СЗАО. Новый объем квартир Тел.: (495) 106-08-04

В ипотеку за 74 964 ₽/мес. **+**
Следить за изменением цены
Долевое участие (214-ФЗ), возможна ипотека

+7 495 137-49-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК:
MR Group
Сдано 2 дома в 2 ЖК
Строится 3 дома в 1 ЖК
Подробнее о застройщике

Источник: <https://www.cian.ru/sale/flat/181530433/>

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

А. Абсолют
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Комплекс-Консалтинг»

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

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

Свидетельство № 1092

Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

Свидетельство № 1092

Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-Консалтинг»

ИНН 7708545212

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

Свидетельство № 1092

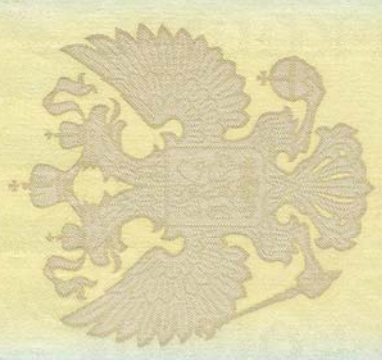
Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

Президент НП «СМАО»

Федотова М.А.

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

Наименование партнера «Саморегулируемая организация партнеров»

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 499132

Настоящий диплом выдан

*Слепачу**Фокиной*в том, что он(а) с *17 марта 2003* по *17 октября 2003* г.прошел(а) профессиональную переподготовку в *Федеральном центре**«Образование и профессиональное развитие»*по *«Оценке стоимости и эффективности»*

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *17 октября 2003* г.удостоверяет право (соответствие квалификации) *Фокиной**Слепа**Фокиной*на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки**стоимости и эффективности» (визуально)*Председатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Москва *2003*

М.П.

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

Мин. Томск. 2003

РОСГОССТРАХ0530 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, причиненного 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 нем 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

о 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

М.П.



Воробьева О.А.

(Signature)

Донсков О.Д.

Уведомление (уведомление) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003620-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/013 ОПС РФ-73 № 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 «28» марта 2018 года.

Дата составления выписки «28» марта 2018 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина